

A Fővárosi Ítéltábla az Álmos és Széles Ügyvédi Iroda (...) által képviselt ... (....) felperesnek a dr. Fekete Sándorügyvéd (...) által képviselt ... (...) I. r., a dr. Bárdosi Gáborügyvéd (...) által képviselt ... (...) II. r. és a dr. Kovács Istvánügyvéd (....) által képviselt ... (....) III. r. alperes ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása és járulékai iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. november 27-én kelt 31.G.40.517/2011/71. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 900.000 (kilencszázezer) forint + áfa, a II. r. alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint + áfa és a III. r. alperesnek 300.000 forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. r. alperes tulajdonában áll a ... szám alatti ..., mely üzlethelyiségeinek bérbeadásával maga az I. r. alperes foglalkozott, illetve foglalkozik az ... cégcsoport tagjaként, az üzletközpont üzemeltetésére ugyancsak a cégcsoportba tartozó ...bízta meg.

A felperes, mint bérlő és az I. r. alperes, mint bérbeadó 2010. január 14-én bérleti szerződést kötöttek az üzletközpont egyik üzlethelyiségére, mely a ... és ... tér sarkán található földszinti helyiség, mindkét utcafrontra nyitható felülettel. A szerződéskötésre az üzletközpont építésének és üzlethelyiségei értékesítésének időszakában, az üzletközpont megnyitását megelőzően került sor. A bérleti szerződés „előzmények” című részében található utalás a bevásárlóközpont elnevezésére, a bérbeadó I. r. alperes jogosultságára, az üzletközpont közös területeinek használatára, kizárólagos hasznosítására, illetve a közös területek használata módjának szabályai meghatározására.

A felek a szerződés tárgyát az I. számú mellékletként csatolt adatlapra, a II. számú mellékletként csatolt alaprajzra, valamint a III. számú mellékletként csatolt műszaki specifikációra utalással határozták meg oly módon, hogy az a II. számú mellékleten piros színnel jelölt, a III. számú mellékletben meghatározott műszaki tartalommal és

bérbeadó I. r. alperes által nyújtott építészeti készülségi fokkal rendelkező bérleti helyiség, mely az adatlapon meghatározott célra kerül bérbevételre. A bérlemény pontos mérete, elhelyezkedése, hivatkozási száma is az adatlapon került meghatározásra, azzal, az itt rögzített alapterület alapján fizetendő a bérleti díj. Rögzítésre került, hogy a bérlemény belső kialakítása teljes egészében a bérlő feladata és a bérlemény még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, annak megszerzése a bérlő kötelezettsége, amennyiben jogszabály vagy közigazgatási rendelkezés azt előírja. Az adatlapon rögzítettek szerint az I. r. alperest meghatalmazottként ...képviseli, kapcsolattartó ..., az ... mint menedzsment társaságot ügyvezetőként szintén ...képviseli és a kapcsolattartó A bérlő részéről ..., mint meghatalmazott és kapcsolattartó került feltüntetésre. A bérlemény hivatkozási száma G25, a bérelt terület 130,93 nm, az engedélyezett profil ... , a lejárat napja a birtokba adás időpontjától számított 10 év, a bérlői tervek átadási határideje a nyitási értesítéstől számított 14 nap, de nem korábbi, mint 2010. június 1-je. A minimálisan fizetendő alapterületi díj 55 euró/nm/hó + áfa, a forgalomarányos bérleti díj az üzemeltetésből származó nettó forgalom 10%-a. A felek az adatlapon megkötött Management Szerződésre tekintettel menedzsment díjat is meghatároztak 3.120 forint/nm/hó + áfa összegben, a biztosíték összegét 27.004 euróban, a Management Szerződés szerinti biztosíték összegét pedig 1.531.881 forintban. Az adatlapon különleges záradékként 5 pontban a bérlő érdekében álló megállapodásokat is kötöttek, így a bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő saját költségén külön bejáratot nyisson a bérleményben a ...oldalon, illetve ahhoz, hogy a bérleményben üzemelő kávézó a bevásárlóközpont nyitva tartásától eltérő legyen. A megállapodás szerint a bérlő az ingatlan ... térre néző árkádsorából a bérlemény területhatáraival megegyező hosszúságú teraszt telepíthet, üzemeltethet, valamint, hogy a bérbeadó nem köt bérleti szerződést a bevásárlóközpontban található bérleményekre az itt rögzített helyi vagy nemzetközi kávéhálózatokkal. A bérlő kifejezett jóváallást vállalt azért, hogy a Starbuck's védjegy használatára jogosult, és az marad a teljes bérleti időszak alatt is.

A szerződés 3. pontja szerint a szerződés annak aláírásával egyidejűleg lép hatályba, a bérleti időszak kezdete a birtokba adás időpontja és a bérleti jogviszony ettől az időponttól számított határozott ideig tart, mely időtartam az adatlapon került meghatalmazásra.

A 3.4. pont szerint a bérlemény tervezése, birtokba adása, kialakítása az üzletközpont megnyitásának időpontjához igazodik, a bérbe adó az üzletközpontot a bérbe adható bérleményi területek 70%-ának bérbeadottsága, illetve legalább két szint együttes bérbeadottsága esetén nyitja meg, azzal, valamelyik terület abban az esetben tekinthető bérbe adottnak, ha a bérbeadó a tárgyi területre érvényes bérlői kötelezettségvállalást tartalmazó okirattal rendelkezik. A bérbe adó köteles e feltétel bekövetkeztéről írásban értesíteni a bérlőt nyitási értesítővel, azon konkrét hatánap megjelölésével, mikor az üzletközpont hivatalosan megnyitásra kerül, ez nem lehet hamarabb, mint a nyitási értesítés bérlő általi kézhezvételétől számított 90 nap. Az I. r. alperes vállalta, 2010. augusztus 20. napját megelőzően nem küld nyitási értesítést a felperesnek.

A 3.4.2. pont szerint, amennyiben bérbeadó nem küld a bérlőnek nyitási értesítést 2011. szeptember 30-ig, a bérlő jogosult a szerződéstől írásban elállni, az elállási

nyilatkozat akkor tekinthető érvényesnek, ha azt a bérbeadó 2011. október 31-ig kézhez veszi. Amennyiben a bérlő ezen elállási joggal nem él, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől 2011. november 30-ig elállni, az elállási jogok gyakorlása esetén egyik fél sem élhet a másik féllel szemben semmilyen követeléssel, ilyen követelés érvényesítéséről a felek kifejezetten kölcsönösen lemondtak.

A szerződés 5. pontja a bérlemény tervezésével kapcsolatos megállapodásokat rögzítette, a birtokba adásra vonatkozóan a 6. pontja rendelkezett, a 7. pont a kialakítással, a 8. pont az engedélyezésekkel, a 9. pont a megnyitással, a 10. pont a bérleti díjjal kapcsolatos megállapodást, a 11. pont a Management Szerződésre, a 12. pont a fizetési feltételekre vonatkozó megállapodást tartalmazta.

A szerződés 14. pontja rögzítette a biztosítéokra vonatkozó rendelkezéseket, a felek megállapodása szerint a birtokba adás időpontjáig a bérlő megfizet az adatlapon meghatározott bankszámlára három havi bruttó alapbérleti díjnak összegű óvadékot. A bérlő bankgaranciát is nyújthatott, a szerződés 14.7. pontja szerint a szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelő teljes óvadéki összeg megfizetéséig vagy a bankgarancia átadásáig bérlő nem veheti birtokba a bérleményt. A 16. pont a bérbeadó jogaira, kötelezettségeire, a 17. pont bérlő kötelezettségeire és jogaira vonatkozott.

A 18. pont szerint a bérbeadó nem biztosít kizárólagosságot a bérlő tevékenysége vonatkozásában, a bérlő tudomásul vette, hogy a bérbeadó, mint az üzletközpont tulajdonosa bármikor jogosult az üzletközpont, mint egész és az üzletközpont bérleményei profiljának megváltoztatására, az ilyen változások okán a bérlő nem követelhet kártérítést, nem mondhatja fel a szerződést. A bérlet megszűnésével kapcsolatos 23. pontban rögzítettek szerint az adatlapon meghatározott idejű bérleti időszak lejártával, bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével, illetve a felek kölcsönös megegyezésével szűnik meg a bérlet, ezen kívül a lakástörvény 24.§, 25.§-ában, illetve a szerződésben meghatározott okok alapján rendkívüli bérbeadói felmondással. A szerződés 23.6. pontja a bérlő fizetéseképtelenné válásával, csődeljárás alá kerülésével, végelszámolása elhatározásával, illetve tulajdonosi szerkezete megváltozásával kapcsolatos azonnali hatályú bérbeadói felmondási okokat is nevesített. Ezen túlmenően a rendkívüli felmondás bérlő általi eseteit tartalmazta.

A szerződés 21. pontja szerint a szerződés kizárólag a felek közös írásos megegyezésével módosítható vagy egészíthető ki, minden szóbeli módosítás, egyoldalú nyilatkozat, mellék- vagy háttérmegállapodás alapján tett változtatás semmisnek és érvénytelennek minősül. A szerződés 25.5. pontja szerint a szerződés által nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

A szerződést a felperes részéről ..., az I. r. alperes részéről ... írta alá. A szerződéskötés napján a felperes az ... is megkötötte a Management Szerződést, annak 1.2. pontja szerint a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésével a Management Szerződés is automatikusan is megszűnik.

Az I. r. alperes a felperessel történt szerződéskötést követően további potenciális bérlőjelöltekkel is tárgyalt, több bérlő azzal a feltétellel írta alá bérleti szerződést,

illetve tett ígéretet szerződéskötésre, ha az I. r. alperes valamilyen nagyobb, úgynevezett mágnesbérllővel is szerződést köt. Az I. r. alperes több potenciális „mágnesbérllőt” megkeresett és tárgyalt velük az üzletközpont valamely helyiségének kiadását illetően, ezek egyike volt a II. r. alperes, aki az üzletnyitástól 2009 tavaszán még elzárkózott, 2010 tavaszán azonban érdeklődést mutatott. Azonban a II. r. alperes kizárólag azzal a feltétellel kívánt, éspedig jelentősebb nagyságú területet bérbe venni, amennyiben a G25 számú helyiséget, illetve annak jelentős részét megkapja.

A G25 számú helyiség II. r. alperes részére történő bérbeadhatósága tárgyában az I. r. alperes a felperessel 2010 májusában tárgyalást kezdeményezett a bérleti szerződés módosítására, akként, hogy másik helyiséget biztosít az üzletközpontban. 2010. május 11-én az I. r. alperes részéről... és ..., felperes részéről ... és ... részvételével létrejött egy találkozó, ahol az I. r. alperes tájékoztatta a felperest a II. r. alperessel folytatott tárgyalásokról, arról, a felperesi bérlemény áthelyezése lenne szükséges a II. r. alperessel és több, más kis bérllővel a szerződéskötés létrejötte és az üzletház megnyitása érdekében. A felperes ekkor a szerződésmódosításra nem volt hajlandó.

Ezt követően a felperes és az I. r. alperes 2010. nyár végén vették fel a kapcsolatot, az I. r. alperes tájékoztatta a felperest, hogy a G25 számú helyiség II. r. alperes részére történő bérbeadhatósága a feltétele a nyitásnak, és ehhez a felperessel kötött szerződés módosítása szükséges lenne. 2010. szeptember 15-én az I. r. alperes részéről ... és ..., felperes részéről ... és ... vett részt, a találkozó a felperesi üzlet, illetve üzletház megnyitása kapcsán lényeges körülményekről tárgyaltak. Alperes ismét egyértelművé tette álláspontját, mely szerint az üzletközpont megnyitására akkor van lehetőség, ha a felperessel kötött szerződés módosításra kerül. Alperes részéről ekkor két alternatív üzlethelyiségre és 10, illetve 15%-os bérleti díj kedvezmény megadására hangzott el ajánlat, a felperes képviselői pedig tájékoztatták alperest, hogy döntéshozó szerv elé tárják az ajánlatot és a döntést követően tájékoztatják az I. r. alperest. A találkozót követően a felajánlott cserehelyiségeket a felperes képviselői a helyszínen megtekintették.

Az I. r. alperes szeptember 22-én írásban is rögzítette az üzlethelyiség cserére vonatkozó ajánlatát és annak feltételeit, ezeket a felperes legfelsőbb döntéshozó szerve 2010. szeptember 30-i ülésén tárgyalta és a G1, G2 számú helyiségeket találta a felajánlottak közül elfogadhatónak.

Ezt követően 2010. október 7-én a felperes részéről ..., I. r. alperes részéről ... és találkozott, ahol ... tájékoztatta az I. r. alperes képviselőjét arról, hogy a felperesi legfelsőbb tulajdonosi döntéshozó szerv döntése értelmében cserehelyiségként a G1, G2 helyiségek jöhetnek szóba. A döntés részleteiről, a szerződésmódosítás egyéb, felperes által támasztott feltételeiről október 13-án e-mail útján ... írásban is tájékoztatta az I. r. alperest. A felperesi feltételek között szerepelt egy egyszeri 250.000 euró összegű kompenzáció a felperes irányába, az épület legjobb üzlethelyiségéből való kiköltözéséért, egy további üzlethelyiségre való igény

...megnyitása céljából, emellett felperesnek bérleti díjra, a bérleti időszakra szerződés felperesi felmondási tilalma rögzítésére vonatkozó igényei is megfogalmazásra kerültek.

Az írásban rögzített ajánlatra az I. r. alperes 2010. október 19-én reagált, nem fogadta el a felperes egyéb feltételeit, az épület homlokzatán kihelyezendő felperesi lógó kivételével. 2010. október 20-án újabb személyes találkozó zajlott le ..., ..., illetve ... és ... részvételével. A felek egyeztettek, a ... üzletnyitásának lehetőségeiről is tárgyaltak, minden, valamennyi, fél által lényegesnek tekintett feltételre vonatkozó megegyezés ekkor sem jött létre. Ezt követően a korábbi bérleti szerződéstől eltérő helyszíneken történő üzlet, vagy üzletek kialakítása érdekében október 22-én az I. r. alperes által felajánlott bérlemények tervei megküldésre kerültek a felperesnek, 2010. november 15-én egy személyes bejárásra is sor került ... és ..., felperesi műszaki szakember, valamint ... részvételével, ennek eredményeképpen megállapították, hogy a ... étterem megnyitásához szükséges feltételek nem állnak fenn.

Az I. r. alperes az egyeztetések során mindvégig külön kívánta kezelni a szerződésmódosítástól a ... üzlet megnyitásának kérdését, utóbbi műszaki feltételei álláspontja szerint nem álltak fenn, a felperes által kért egyösszegű kompenzációt is túlzott igénynek tekintette, álláspontja szerint a bérleti díj csökkentése kellően kompenzálta volna a felperest. Javasolta, hogy egyébként a felperest ért kár nagyságának meghatározására független szakértőt vegyenek igénybe, de a felek között sem a szakértő személyében, sem a költségviselésben nem jött létre megállapodás. Ezt követően az I. r. alperes 2010. november 18-án megküldte felperesnek az általa már aláírt módosított bérleti szerződést, de azt a felperes nem írta alá, és erről aznap I. r. alperest értesítették azzal, I. r. alperes ajánlatára hamarosan részletesen válaszolnak.

I. r. alperes 2010. november 22-én a II. r. alperessel bérleti szerződést kötött összesen 1352,04 nm alapterületű, illetve kialakítandó üzlethelyiségre, ebből a területből 305,37 nm a földszinten, részben a felperessel megkötött bérleti szerződéssel érintett területet is magába foglaló volt, további 1046,67 nm az első emeleten található. A bérlet kezdeti időpontjaként azt az időpontot határozták meg, amikor a bérlemény a bérlő részére átadásra kerül a kivitelezési munkálatok megkezdése végett, ez az időpont a bevásárlóközpont megnyitását megelőző 42. nap, a szerződés lejáratának napjaként pedig 5 + 4×5 éves időszak végét jelölték meg. Úgy rendelkeztek, a bérlet automatikusan megújul valamennyi egymást követő időszak végén, kivéve, ha azt a bérlő megszünteti. A bérlő írásban jogosult a szerződést bármelyik ötéves időszak utolsó napjával megszüntetni akként, hogy a felmondásról szóló nyilatkozatot legalább 120 nappal az ötéves időszak vége előtt eljuttatja a bérbeadóhoz.

Az I., II. r. alperes között létrejött bérleti szerződés I. számú mellékletét képező adatlapon rögzítették, a bérleti szerződés akkor lép hatályba, amikor a 130,98 nm alapterületű G25-ös egység jelenlegi bérlőjének, felperesnek a bérleti szerződése felmondásra kerül, vagy a bérbeadó és a bérlő más módon megállapodnak, hogy a G25 számú egységet a bérlő nem bérlí. Azt is rögzítették, ha a hatálybalépés ezen

feltétele 2010. december 15-ig nem teljesül, a szerződés teljes egészében e napon automatikusan megszűnik, az I. r. alperessel kötött szerződés alapján az üzlet kialakításának, illetve az üzlet két szintje közti belső közlekedés megvalósításának költségeit a bérbeadó viseli.

Az I. r. alperes a 2010. november 30-án írásban felperessel kötött szerződést 2010. december 31. napjára szólóan felmondta, hivatkozva a bérleti szerződés 3.2., 3.4.1, 3.4.2., 17.7-11. pontjaira, illetve a Lakástörvény 25.§ (4) bekezdésére.

Utalt arra, folyamatosan tájékoztatta a felperest, hogy a II. r. alperes önmagában jelentős területre tartott igényt, de a "mágnésbérő" személyéhez kötötte több, más bérő is bejelentette szerződéskötési szándékát, együttesen az üzletközpont több, mint 80%-ára. Részletesen tájékoztatta a felperest azokról a főképpen műszaki szempontokról is, amelyekre tekintettel a "mágnésbérő" által tervezett kétszintes üzlethelyiség megnyitása csak a felperes tervezett bérleményének a G1 és G2 helyiségekbe való áthelyezésével biztosítható, illetve a szerződés megfelelő módosításával. Az egyeztetés után a szóbeli megállapodás létrejött, de azt a felperes nem írta alá és a 2010. november 18-i elektronikus levélben erről értesítette az I. r. alperest, az ott írt részletes indokolását pedig meg sem küldte.

I. r. alperes kifejtette, a felperes szerződéses, illetve jogszabályon alapuló együttműködési kötelezettségét súlyosan sérti, veszélyezteti a beruházáshoz, üzemeltetéshez fűződő érdekeit. A megnyitás elmaradásából kár érné, az eredetinel csaknem egy évvel korábbi nyitás viszont felperesnek semmiképp sem hátrányos. Mindezek miatt a felperesi jogsértés rendkívüli súlyára tekintettel a bérleti szerződés nem tartható fenn, ezért felmondja a jogsértés súlya miatt felszólítás nélkül.

A II. r. alperes I. r. alperessel kötött szerződés alapján az I. r. alperes felperesnek küldött felmondását követően a bérlemény egy részét, a G25/b helyiséget a többi, szerződésben rögzített helyiségekkel együtt birtokba vette, ezeket átépítve a maga üzletét megnyitotta, melyeket üzemelteti jogerős hatósági építési és használatbavételi engedélyek alapján.

Az I. r. alperes 2011. február 11-én a III. r. alperessel is bérleti szerződést kötött a földszinti G25/a helyiségre vonatkozóan, mely a felperes és I. r. alperes közötti szerződéssel érintett bérleménynek a II. r. alperes által bérbe nem vett részét nem jelenti, összesen 60,66 nm-es területet. A bérleti szerződést az I., III. r. alperes ötéves időtartamra hosszabbítási opcióval kötötte meg, itt a bérbeadó költségvállalása mellett kávézó került kialakításra, az üzletközpont megnyitására 2011. április 14-én került sor.

A felperes módosított, véglegesített keresetében I. r. alperes 2010. november 30-án kelt felmondása érvénytelenségének, az I., II. r. alperes közötti 2010. november 22-én létrejött, a G25/b üzlethelyiségre vonatkozó, illetve az I. r. alperes és III. r. alperes között 2011. február 11-én a G25/a jelű üzlethelyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte, ezen túlmenően II., III. r. alperesek arra való kötelezését, hogy a G25/a és G25/b üzlethelyiségeket 90 napon belül kiürítve adják a birtokába, kérte kötelezni az I. r.

alperest 60.246.508 forint tőke és ezen összeg 2011. április 14-től számított, a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére kártérítés címén. Másodlagosan az I. r. alperest a felmondása érvénytelenségének megállapítása mellett 251.439.902 forint elmaradt haszon és 10.000 euró általános kártérítés, valamint ezen összegek után 2012. február 1-től számított, a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése szerinti kamat megfizetésére kérte kötelezni.

Előadta, az I. r. alperes felmondása csak a szerződés vagy a Lakástörvény 24.§, 25.§-ai szerint lett volna jogszerű, az azonban formailag, tartalmilag is jogellenes, együttműködési kötelezettséget a bérleti szerződés nem tartalmazott, a módosítás csak írásban lett volna érvényes, így nem valós a módosítás elmaradására vonatkozó I. r. alperesi hivatkozás. A felmondás formai hibája az volt, hogy azt megelőzően őt az I. r. alperes nem szólította fel. Az I. r. alperes késedelmére is hivatkozott a nyitási értesítés kapcsán, vitatta együttműködési kötelezettsége megszegését, s azt is, hogy az I. r. alperes által felajánlott G1, G2 üzlethelyiségek a G25-ös bérleménnyel egyenrangúak lettek volna. Utalt az üzemeltetési prémiumszolgáltatói mivoltára.

Az I., II., illetve az I. és III. r. alperesek által kötött szerződések érvénytelensége körében hivatkozott arra, az I. r. alperes általi érvénytelen felmondás miatt ezek a szerződések semmisek a Ptk. 227.§ (2) bekezdése, illetve a Ptk. 234.§ (1) bekezdése folytán, kérte II., III. r. alperest a Ptk. 193.§ (1) bekezdése alapján kiűrésre is kötelezni. Az I. r. alperes marasztalását az egy évi tervezett haszon összegét jelentő 60.246.508 forint összegben kérte, másodlagos kérelmét a helyiségek birtokba adásának elmaradása esetére terjesztette elő a felmondás érvénytelenségének megállapítása mellett. Elmaradt haszonként a kávéház ötévi várt profitját jelölte meg, ennek igazolására tíz éves profitszámítást csatolt azzal, hogy a 6-10-ig terjedő évek nyereségét jelölte meg, a befektetés megtérülése leginkább ezen időszakban volt várható. A 10.000 euró tényleges kárigényt a perbeli szerződéskötés kapcsán megkötött tanácsadói szerződések, repülőjegyek, ügyvédi megbízások során felmerült kiadásainak megtérítéseként jelölte meg. Utóbb azt a szerződésmódosítás megkötésével kapcsolatos felperesi tevékenységek kompenzációjaként kérte a Ptk. 359.§ (1) bekezdésére hivatkozva általános kártérítésként, utalva a felperesi cégcsoport képviselőinek, alkalmazottainak belső eljárásaira, számításaira, az egyeztetéseken való részvételére, időráfordítására.

Hivatkozott arra, az I. r. alperes üzleti kockázatot vállalt, másnak a legjobb bérleményt nem adhatta volna bérbe. Az elmaradt haszon tekintetében szakértői bizonyítást indítványozott, illetve a kárigény kapcsán az okozati összefüggés vonatkozásában is, annak megítélésére, hogy tudott volna-e nyitni üzletközpontot az I. r. alperes, ha a felperessel kötött szerződését nem mondja fel. Az I. r. alperes nem megfelelő üzletpolitikát folytatott, helytelen volt a bérbeadási gyakorlata is, megfelelő engedmények, rugalmasság esetén az üzletközpont a felperesi bérleti szerződés módosítása, felmondása nélkül is kiadható, így az üzletközpont megnyitható lett volna. Ebben a körben magánszakértői véleményt csatolt, illetve a várható forgalomkalkuláció igazolására is.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Előadta, a felmondás jogszerű volt, az egyeztetést követően a felek megállapodtak a 2010. január 14-i szerződés módosításában, az elkészített módosítást azonban a felperes nem írta alá, együttműködési kötelezettségét súlyosan megsértette, a felmondás felszólítás nélkül is jogszerű volt. A birtokba adás tekintetében időelőttiségre, illetve lehetetlenségre hivatkozott, utalt a Ptk. 229.§ (2) bekezdésére.

A II. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Utalt arra, az I. r. alperessel kötött szerződése érvényes, felfüggesztő feltételhez kötött szerződés volt, az I. r. alperes által felperessel közölt felmondás esetleges érvénytelensége esetén ez I. r. alperes jogszavatossági felelősségét alapozná meg, de szerződése érvénytelenségét nem. Utalt a beruházásaira, a szerződéskötéskori állapotra, illetve arra, a bérleményt nem jogalap nélkül tartja birtokban, a vele szemben birtokba adásra előterjesztett kérelem alaptalan.

A III. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott a felperes és az I. r. alperes közötti szerződés nem tipikus voltára és a Ptk. alkalmazhatóságára, vitatta, hogy az I. r. alperessel kötött szerződése lehetetlen szolgáltatásra irányult volna. Szerződése érvényes, a birtokba adás megtörtént és az üzlethelyiséget jelenleg is használja. Ugyancsak hivatkozott az I. r. alperes jogszavatossági kötelezettségére, mely a bérleti szerződése érvényességét nem érinti. A több, érvényes jogcímmel rendelkező bérlő közül álláspontja szerint azt kell vizsgálni, melyik bérlő tarthat igényt a használatra.

Az elsőfokú bíróság a felek közti, a felperes és az I. r. alperes közötti egyeztetéseken elhangzottakra tanúként hallgatta meg ..., ..., ..., ... és ... majd utóbbi négy személy ismételt meghallgatásával az ellentétesen előadott körülmények tekintetében szembesítésre került sor, de az eredményre nem vezetett.

Az elsőfokú bíróság a 2013. november 27-én kelt 31.G.40.517/2011/71. számú ítéletével a felperes kereseti kérelmét elutasította, kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 3.810.000 forint, a II. r. alperesnek 2.540.000 forint, a III. r. alperesnek 635.000 forint perköltséget.

A határozat indokolása szerint a felek közti szerződések, a felmondásban hivatkozottak, illetve az egymással írásban közöltek tartalma, okirati bizonyítékok, illetve a tanúbizonyítás alapján megállapítható, a felek között teljes körű megállapodás nem jött létre. Ugyancsak nem sikerült pontosan megállapítani, hogy ... a felperes legfelsőbb döntéshozó szervének döntéséről milyen tájékoztatást adott alperesnek, a feltételek írásbeli megerősítésre is szorultak. A 2010. október 13-i írásos feltételek teljes körűek voltak, így a korábbi közlésnek nem volt relevanciája. Az I. r. alperes bérlőkeresési tevékenysége az ebben a körben csatolt kimutatások, riportok útján megfelelően bizonyításra került, ezért mellőzendő volt az ebben a körben előterjesztett bizonyítási indítvány. A felperes által csatolt magánszakvélemény, mint a felperes előadása veendő figyelembe, a magánszakvélemény készítője az I. r. alperes versenytársa a piacon, illetve az összehasonlító adatok nem voltak alkalmazhatók.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, a szerződéskötéstől kezdve egészen a nyitási értesítés megküldéséig, illetve a birtokbavételig a felek közt fennálló szerződés alapján a bérleti jogviszonyból fakadó jogok és kötelezettségek nem voltak gyakorolhatók. Addig, míg az I. r. alperes a nyitási értesítést a felperesnek meg nem küldi, a kikötött elállási jogra tekintettel a felek bármelyike csak saját kárveszélyviselése tudatában tehetett bármilyen intézkedést. A felperes a felmondás érvénytelensége esetére a szerződés teljesítése iránti kereseti kérelmet is előterjesztett, így önálló megállapítási keresetnek nem volt helye, önállóan az I. és II. r., illetve az I. és III. r. alperes közötti szerződésekkel kapcsolatos megállapítási keresetnek sem volt helye.

Az elsőfokú bíróság I. r. alperes által közölt felmondás tekintetében a jogellenességet megállapíthatónak találta, az 1993. évi LXXVIII. törvény 2.§, 24.§, 25.§ és 32.§-ai ismertetését követően kifejtette, a felek megállapodása a felmondási ok kapcsán visszautal a lakástörvény 24.§, 25.§-ára is, egyéb felmondási okokat is nevesít. Az I. r. alperes a lakástörvény 25.§ (4) bekezdésére hivatkozva, illetve a felek közti szerződés bizonyos rendelkezéseit megjelölve, felperes súlyos szerződésszegését, együttműködési kötelezettségének megszegését állítva mondta fel a szerződést, megelőző felszólítás nélkül.

A Ptk. 4.§ és 205.§ (3) bekezdése, valamint 227.§ (4) bekezdése felhívása után rögzítette, a 2010. január 14-i szerződés után a felperesnek együttműködési kötelezettsége a szerződés teljesítése körében állt fenn, tekintve, hogy nyitási értesítést nem kapott, így a szerződés teljesítése körében nem volt kötelezettsége, ugyancsak nem volt a szerződés módosítása körében sem. Az hogy a felperes az I. r. alperes által kezdeményezett tárgyalásokon milyen feltételeket támasztott, befolyásolta a módosítás létrejöttét, de erre nézve a szerződésmódosítás elmaradása sem értékelhető akként, hogy az felperes szerződésszegő magatartásának következménye. Hogy I. r. alperes tud-e kellő számú bérleti szerződést kötni, arra nézve a felperest felelősség nem terhelte. A megnyitást illetően volt a felperesnek is üzleti kockázata, mivel ha az I. r. alperesnek nem sikerül kellő számú, további bérlőt szerződtetnie, az üzletközpont egészét nem tudja megnyitni, az felperes kockázata is. A megnyitás elmaradása esetén egyébként 2011. szeptember 30. és november 30. között a szerződés elállási jogot biztosított. A felperes és az I. r. alperes tényleges bérleti jogviszonya meg sem kezdődött a felmondás közléséig, így a lakástörvény 24.§-ában írt okokból történő felmondás nem kerülhet szóba, a felperesnek bérleti díjfizetési kötelezettsége nem volt, egyéb kötelezettsége nem állt fenn, nem volt birtokon belül. A lakástörvény 25.§-a pedig a felmondási jogok gyakorlását szabályozza, így ezek sem alkalmazhatók. Így téves az I. r. alperesi hivatkozás, hogy külön felszólítás nélkül a szerződésszegés súlyos mértéke miatt állt volna fenn alperesi felmondási jog. Egyébként I. r. alperes nem is Lakástörvény 24.§ (1) bekezdés c) és d) pontja szerinti okból, hanem egyéb szerződésszegést állítva mondta fel a szerződést. A Lakástörvény 25.§ (4) bekezdése szerinti felmondás egyébként határidőhöz kötött, az I. r. alperest az általa megjelölt okból felmondási jog nem illette meg a szerződés adott létszakaszában, illetve az általa megjelölt ok sem volt jogos. A szóbeli megállapodás létrejötte sem eredményezett volna felmondási okot, legfeljebb kárigényt alapozhatott volna meg, a határidő átlépése miatt is összességében a

felmondás a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján semmis, így jogellenes, I. r. alperes akkor járt volna el szerződésszerűen, ha 2011. október, illetve novemberi határidőt kivárja.

Az I. és II., illetve I. és III. r. alperes közötti bérleti szerződések tekintetében az elsőfokú bíróság a Ptk. 227.§, 228.§, 229.§-ai felhívása után kifejtette, a felperes és az I. r. alperes között megkötött szerződés felfüggesztő vagy bontó feltételt, időhatározást nem tartalmazott, a szerződés annak aláírásával hatályba lépett, arra az esetre, ha az üzletközpont megfelelő telítettségét az I. r. alperes nem tudja elérni és a megnyitás a szerződés szerint nem következik be, a felek elállási jogot kötöttek ki. Az I., II. és az I., III. r. alperes közti szerződések érvényesek, lehetetlen szolgáltatásra nem irányulnak, a II. r. alperessel kötött szerződés felfüggesztő feltétellel kötött szerződés volt, ahol a feltétel a felperes bérleti jogviszonya megszűnése volt. A felperessel kötött bérleti szerződése az I. r. alperesnek a felmondás érvénytelensége miatt nem szűnt meg, ez a körülmény nem hat ki a II. és III. r. alperesekkel kötött szerződésekre, azok érvénytelenségét nem alapozza meg. Jogszavatossági felelőssége van az I. r. alperesnek. A II., III. r. alperes érvényes jogcím alapján birtokolja az ingatlant, velük szemben felperesi birtokba adási igény nem lehet alapos. A felperesi bérlemény fizikai átalakítására és a bérleti szerződésekre, illetve a II., III. r. alperes birtokba lépésére figyelemmel az I. r. alperes és felperes közti szerződés teljesítése utóbb lehetetlenült is a Ptk. 312.§ (2) bekezdése folytán, így a szerződés megszűnt, annak teljesítését a felperes nem követelheti, jogcíme nincs. Ha nem lehetetlenült volna a szerződés, az esetben is a felperes csupán annak rendelkezései szerint követelhetné a birtokba adást, annak pedig feltétele volt a tervek egyeztetésén túlmenően a kaució alperes részére történő megfizetése is, ez nyilvánvalóan nem teljesült, így a birtokba adási kérelem sem alapos.

A felperesi elsődleges és másodlagos kárigény kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette, a jogellenes felmondás folytán alperes kárfelelőssége fennáll, a Ptk. 318.§, 339.§ és 359.§ felhívása után utalt arra, a felperest terhelte a jogellenes alperesi magatartás bizonyításán túl a nála bekövetkezett kár összegszerűségének, illetve a kár és a jogellenes alperesi magatartás közötti összefüggés bizonyítása. Az elsődleges, másodlagos kereseti kérelem tekintetében az érvényesített kárigény kapcsán az okozati összefüggés nem bizonyított, a felperes nem tudta igazolni, hogy a vele kötött szerződés felmondásának hiányában is megnyitható lett volna az üzletközpont 2011. szeptember 30-ig, ennek hiányában október 31-ig felperest, azt követően november 30-ig alperest elállási jog további jogkövetkezmény és kárigény nélkül illette meg.

Az I. r. alperes üzletpolitikája kapcsán a további bizonyítás lefolytatása nem volt indokolt, az I. r. alperes többször kommunikálta a felperes felé, hogy a részére lekötött üzlethelyiség képezte akadályát az üzletközpont nyitásának, a kellő számú bérlő megszerzésének. Egyebekben mind felperes, mind I. r. alperes is választhatott volna más stratégiát, mutathatott volna nagyobb rugalmasságot. Az okozati összefüggés hiányában a kár összegszerűségét illetően a további bizonyítás, mint szükségtelen, mellőzendő volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes által megjelölt 10.000 euró kapcsán kifejtette, a felperes a munkavállalóinál felmerült költségeket kívánta érvényesíteni, azonban

ezek kiszámítható költségek, azok megtérítését nem az általános kártérítés keretei között lehet kérni, de a költségek felmerülése sincs okozati összefüggésben az alperes jogellenes felmondásával. A költségek a szerződésmódosításra irányuló tárgyalások során felmerült költségek, ezek mindkét tárgyaló fél saját üzleti kockázatába tartoznak. A felperes is aktív részese volt a módosításra irányuló tárgyalásoknak, így azok eredményétől függetlenül ezeket nem téríttetheti meg, ezek mindenképpen felmerültek volna a felmondástól függetlenül is.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (6) bekezdése felhívása alapján mérlegeléssel döntött az elsőfokú bíróság a felperest terhelő perköltségről, azzal, a tolmácsdíjat a felperes előlegezte és ő viseli.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára, másodlagosan az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását. Amennyiben a további, lefolytatandó bizonyítás nagyterjedelmű lenne, közbenső-, illetve részítélet hozatalát indítványozta. Közbenső ítélettel az I. r. alperes 2010. november 30-ai felmondása érvénytelenségének megállapítását, az ingatlan birtokba bocsátásával és kártérítéssel kapcsolatban pedig újabb eljárás lefolytatása céljából az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérte, a közbenső ítélettel a jogellenes I. r. alperesi felmondás folytán az I. r. alperesi kártérítési felelőssége fennálltának megállapítását, az I., II. r. alperes, illetve az I. és III. r. alperes közötti bérleti szerződések érvénytelenségének megállapítását. Valamennyi esetben kérte a további kereseti kérelmek, azaz ingatlan birtokba adására és a kártérítésre vonatkozó kérelmek tekintetében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, a közbenső ítélettel eldönthető kérdéseken túl részítélet hozatalát és a perbeli üzlethelyiség birtokba adására kérte a II., III. r. alperest kötelezni. Amennyiben érdemében az ítéletet a másodfokú bíróság nem változtatja meg, a perköltségre vonatkozó részének megváltoztatását és a perköltség mérséklését kérte.

Előadta, vitatja, hogy kizárólag a II. r. alperessel történt szerződés megkötésén múlt a bevásárlóközpont megnyitása, utalt a megnyitásra nyitva álló véghatáridőre, 2011. november 30-ra, az általa csatolt szakvéleményre, valamint arra, más mágnesebélő is érdeklődést mutatott az üzletház iránt. Kérte kiegészíteni a tényállást azzal, felperes egy multinacionális cég magyarországi leánycége, amely a perbeli időszakot követően több kávézót nyitott, mindezt kérte az elmaradt haszon és a felperesi eredményes működés körében figyelembe venni. Továbbá kérte az elsőfokú ítéletet kiegészíteni azzal, hogy a felperes és az I. r. alperes közötti bérleti szerződés alapján a felperes a birtokba adás időpontjáig volt köteles megfizetni háromhavi bruttó alapbérleti díjnak megfelelő óvadékot. Az elsőfokú ítéletben tévesen szerepel, hogy a birtokba adástól függetlenül már meg kellett volna fizetnie a kauciót. Fenntartotta a kereseti kérelmében és bizonyítási indítványában foglaltakat, részletezte, hogy az elsőfokú bíróságnak mely jogkérdésekben kellett állást foglalnia, egyúttal rögzítve, álláspontja szerint az I. r. alperes felmondása jogellenes, érvénytelen, ellentmondásos és aggályos ebben a körben az elsőfokú ítélet indokolása. Utalt a közbenső ítélet lehetőségére, rögzítve, hogy a II., III. r. alperes szerződése érvénytelenek, a II. r. alperes a szerződéskötéskor tudott a

felperes szerződéséről, magatartása rosszhiszemű, a szerződés semmis. Az I. r. alperes építési engedély módosítása iránti eljárása tekintetében előterjesztett bizonyítási indítványnak indokolás nélkül nem adott helyt az elsőfokú bíróság. A II. r. alperes szerződése a felperesi szerződés felmondása hiányában nem is léphetett hatályba, az II. r. alperes így érvényes jogcímmel nem rendelkezik. A jogszavatosság kapcsán az elsőfokú bíróság nem indokolta, hogy a felperesi kárigény miért nem alapos. A felperesi szerződés teljesítése nem vált lehetetlenné, a G25-ös helyiség kialakítása jelentős műszaki munkát nem igényelt, a felperesi szerződés teljesítése nem lehetetlenült fizikailag sem. Utalt ebben a körben az I. r. alperest terhelő bizonyításra, illetve az esetleges szakkérdés körében az elsőfokú bíróság által tett megállapításokra. A felperesi kereset nem időelőtti, a felperes érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik, így a birtokba adás feltételi fennállnak. Jogsabálysértő volt a felperesi kárigény elutasítása is, a felperes árbevétele az üzlethelyiség át nem adása miatt maradt el. A bizonyítási teher szabályait az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta.

Utalt arra, az érvénytelen, jogellenes felmondásra az I. r. alperes részéről az őt megillető elállási jog megnyíltát megelőző közel egy évvel korábban került sor, az üzletközpont véghatáridőben történő megnyitása egyáltalán nem volt irreális. A felmondási ok valótlan volt, az pedig, hogy a felperesi helyiség nélkül nem nyitott volna meg a perbeli bevásárlóközpont, az I. r. alperes bizonyítási kötelezettsége lett volna. A benyújtott szakvéleményt az elsőfokú bíróság azért nem fogadta el mert álláspontja szerint a szakértő cég versenytársa lenne az I. r. alperesnek, ezen megállapítás azonban nem helytálló. Indokolatlanul mellőzte az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványait a tanúmeghallgatásra, illetve igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére, de a mellőzés okát nem jelölte meg. Az I. r. alperes a nyitás véghatáridejéig tudott volna más mágnésbérlet is találni, vitatta a felperes az elsőfokú bíróságnak a felek üzletpolitikáját, illetve rugalmasságát érintő megállapításait. A kár összegszerűsége tekintetében az elsőfokú bíróság ugyancsak mellőzte a felajánlott bizonyítást, pedig nagyterjedelmű, több szakmához tartozó szakvélemény beszerzésére lenne szükség.

A perköltségre vonatkozóan utalt a Pp. 24.§ (2) bekezdés c) pontjára, a pertárgyérték megállapítása kapcsán az Itv. 39.§ (3) bekezdés b) pontjára, arra, a perköltség összege eltúlzott, az kellően nem indokolt.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Vitatva a fellebbezés megállapításait, a felperessel kötött bérleti szerződés tekintetében utalt a Ptk. 312.§-a szerinti lehetetlenülésre, a perbeli helyiség műszaki megosztására, egyéb helyiségrészekkel történő egyesítésére, illetve a II., III. r. alperes birtoklására. Az építési hatósági engedélyt igénylő, jelentős költséggel történő műszaki átalakítás mellett a II., III. r. alperes további jelentős beruházást eszközölt, a helyiségek jelenleg is a II., III. r. alperes birtokában vannak érvényes bérleti szerződések alapján. A II., III. r. alperessel kötött szerződések nem irányultak lehetetlen szolgáltatásra, nem teszi önmagában lehetetlen szolgáltatássá a bérbeadói kötelezettségvállalást az a tény, hogy a bérleményre eltérő bérlettel még bérleti szerződés áll fenn. A II., III. r. alperesek jóhiszeműen a bérlemény birtokába léptek, azt jelenleg jogcímesen használják, a birtoklás és használat ellenértékét

megfizetik. Téves az a felperesi megállapítás, hogy az I., II. r. alperes szerződése nem lépett hatályba. Felperes felé a felmondás megtörtént, a felperes nincs elzárva attól, hogy jogszavatossági igényt támasszon jogai megóvása érdekében, jogszavatossági jogai érvényesítésén kívül hibás teljesítésből eredő kára megtérítését is követelheti, erre irányuló kereseti kérelem nem volt. A felperes és az I. r. alperes között létrejött bérleti szerződés lehetetlenült. A felperes soha nem került a perbeli ingatlan birtokába, az érvényes bérleti szerződések II., III. r. alperessel jöttek létre, a birtokba adás is részükre történt meg. Az elsőfokú eljárás során a felperes már nem vitatta, hogy a G25-ös számú bérlemény - fizikai megosztása és műszaki átalakítása okán - fizikai értelmében már nem létezik, az II., III. r. alperes birtokában van, így az általa kötött bérleti szerződés fizikai okból nem vitathatóan lehetetlenült. Téves azon felperesi megközelítés, hogy a bérlemény eredeti állapotba történő visszaállítása egyszerű leválasztás útján megoldható lenne, a bérlemény visszaalakításának költségei témaköre irreleváns a teljesítés lehetetlenné válása miatt.

Az I. r. alperes részéről a bérlemény birtokba adására vonatkozó szerződéses kötelezettség kapcsán utalt arra, a felek ebben a körben a bérleti tervek felperes részéről I. r. alperes részére történő átadását, I. r. alperes jóváhagyását, valamint az óvadék megfizetését tekintették feltételnek a birtokba adáshoz. A felperes maga sem állította, hogy a birtokba adás szerződéses feltételeit teljesítette volna, egyebekben birtokvédelem megillette volna. Téves a felperes kárigénye megalapozottságára történő hivatkozása, az üzletközpont megnyitása lett volna előfeltétele annak, hogy a felperes bevételhez jusson, amennyiben nem igazolható, hogy az üzletközpont nyitáshoz szükséges bérleti telítettség a perbeli bérleti szerződés módosítása hiányában bizonyosan bekövetkezett volna, úgy nem állapítható meg közvetlen ok-okozati összefüggés a felmondás, illetve az elmaradt haszon formájában jelentkező kár között. A kárfelelősség feltételei hiányoznak, egyébként is a ténylegesen megállapítható haszonkiesés lehetett volna irányadó az elmaradt vagyoni előny megállapításánál.

A bizonyítási teher kérdésében utalt arra, a felperesnek kellett bizonyítania a kárfelelősség feltételei teljesülését, téves volt egyebekben is a felperesnek a bizonyítási teher kérdésében elfoglalt álláspontja. Az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte a felperes által készített szakvéleményt, az egyébként elfogult és szakmaiatlan volt, a szakvélemény készítője tanúkénti meghallgatása is szükségtelen volt. Indokolatlan volt ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás elrendelése is, mert a felperesi indítvány szerint bizonyítani kívánt tény megállapítására az alkalmatlan lett volna. Üzletház adott időpontig történő megnyithatósága egyébként jogkérdés lett volna nem szakkérdés. Lényeges eljárási szabálysértésekre egyébként a felperes nem hivatkozott, bár a Pp. 252.§ (2) bekezdését jelölte meg.

A megváltoztatásra irányuló fellebbezési kérelem alaptalan, a közbenső ítélet, illetve részítélet meghozatalának feltételei nem állnak fenn. Az elsőfokú bíróság ítéletében lényegileg a bérleti szerződés I. r. alperes általi felmondásának érvénytelenségét megállapította, ugyanakkor ez nem eredményezte egyúttal a kárfelelősség törvényi feltételeinek fennálltát. Egyebekben a felperes ezen kérelmei ellentmondásosak.

Megalapozatlan a felperesnek a megállapított perköltség körében kifejtett álláspontja is, a felperes egy jogviszonyból eredően több igényt érvényesített, a kártérítési követelés értéke meghaladja a bérleti szerződés alapján számított egyévi bér összegét. Az elsőfokú bíróság mérlegeléssel már csökkentette a megállapítható ügyvédi munkadíjat, további csökkentés nem indokolt. Az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Kifejtette, a bérleti szerződés nem lehetetlen szolgáltatásra irányult, a körben jelentősége van a felfüggesztő feltételnek, mely a szerződés hatályba lépését kifejezetten az I. r. alperes és felperes között létrejött bérleti szerződés felmondásához vagy felperessel történő más egyezség létrejöttéhez kötötte. A feltétel beállta vagy elmaradása nem a szerződés érvényessége, hanem teljesítése körében értékelendő. A szerződéskötés időpontjában fennállt állapot a mérvadó, közömbös, ha esetleg kiderül, a felperes és I. r. alperes közti bérleti szerződés megszüntetésére jogellenesen került sor, ennek visszamenőleges kihatása a II. r. alperes bérleti szerződés megkötésének időpontjára nincs. A bírói gyakorlat szerinti is a szerződés érvénytelenségét a szerződéskötés időpontjára vonatkoztatva kell vizsgálni, a szolgáltatás teljesítése pedig ettől eltérő. A szerződés tartalmát vizsgálva a szolgáltatás a bérleti szerződés aláírása napján kétségtelenül lehetséges volt a 2010. december 15-i hatályba lépésre figyelemmel. Közömbös a II. r. alperes jó- vagy rosszhiszeműsége, egyebekben a II. r. alperes jóhiszeműen járt el, nem ismerhette felperes és I. r. alperes között létrejött bérleti szerződés tartalmát, a felmondás feltételeit sem. Alappal hagyatkozhatott az I. r. alperes nyilatkozataira. ... tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy az I. r. alperes és a felperes között a bérleti szerződés módosítására irányuló tárgyalások biztatóak voltak, a felek a módosítás minden lényeges feltételében megállapodtak, ezt támasztják alá az I. r. alperes által csatolt okiratok is. A felperes nem kérte keresetében annak megállapítását, hogy a II. r. alperes bérleti szerződése érvényes létrejötté mellett a hatálybaléptető feltétel elmaradása miatt kell a II. r. alperes birtoklását jogcím nélkülinek tekinteni, a Pp. 247.§ (1) bekezdése alapján már ilyen kérelmet nem terjeszthet elő. A II. r. alperes bérleti szerződése érvénytelensége vizsgálata körében jogszavatossági igényeknek jelentőségük nincs. Az elsőfokú bíróság álláspontja a II. r. alperessel egyező volt abban, ha a felperes bérleti szerződése felmondása érvénytelen is volt és a felperes bérleti szerződése hatályban maradt, ez nem eredményezi az I., II. r. alperes bérleti szerződése érvénytelenségét. A felperesi bérleti szerződés lehetetlenült, így megszűnt. A G25-ös helyiség megszűnt létezni, ez nem vitatott a perben, ehhez speciális szakértelem nem szükséges. Az eredeti állapot visszaállításával kapcsolatos felperesi álláspont sem helytálló, a G25-ös helyiség megszűnésére külön bizonyítás nem volt szükséges, a visszaalakítás műszaki lehetőségeit illetően a bizonyítási indítványait a felperesnek az elsőfokú bíróság eljárása során kellett volna megtennie. A G25-ös helyiség megszűnésével a felperes bérleti szerződése teljesítése lehetetlenült, a szerződés megszűnt, a felperesnek érvényes jogcíme a birtoklásra sincs. A birtokba adni kért tárgy sem létezik.

A III. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, az I. r. alperessel kötött bérleti szerződése nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, nem érvénytelen, jogszerűen tartja birtokában a tárgyi helyiséget, a felperes részére történő birtokba adásra nem kötelezhető. Utalt a Ptk. 227.§, illetve 312.§-ában írt jogintézmény különbözésére. A szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányuló volta a szerződéskötés időpontjában vizsgálendő, a lehetetlenülés pedig fogalmilag is a szerződés létrejöttét követően vizsgálendő, mások a jogkövetkezmények is. Az elsőfokú bíróság a felperesi szerződés megszűnését állapította meg lehetetlenülés miatt. Analógiaként hivatkozott a Ptk. 117.§ (4) bekezdésére. I. r. alperes ugyanazt a bérleményt többször bérbe adta, ez a körülmény nem eredményezi egyik bérleti szerződés érvénytelenségét sem. A tényleges használatra jogosultság vizsgálendő, a jogszerű birtoklás és használat bérleti jog címén azt illeti meg, aki az üzlethelyiséget először jóhiszeműen birtokba vette. Ez a III. r. alperes esetében megvalósult, így a III. r. alperessel szembeni kereset elutasítása jogszerű volt.

A perköltség kapcsán hivatkozott arra, amennyiben a pertárgy értéke nem került megállapításra, ez felperesi mulasztás, egyebekben az ügyvédi munkadíjból álló perköltség III. r. alperes esetében nem a pertárgyértékhez viszonyul, hanem mérlegelés alapján történt, bár ez részletesen nem került indokolásra, de ez nem hatályon kívül helyezési ok. A III. r. alperes részére megállapított ügyvédi munkadíj nem eltúlzott, figyelemmel a perben megtartott tárgyalások nagy számára, azok időtartamára, illetve az eldöntendő jogkérdés bonyolultságára tekintettel.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24.§ (1) bekezdése értelmében a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha *a)* a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg; *b)* a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti; *c)* a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tûrhetetlen magatartást tanúsítanak; *d)* a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; *e)* a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

A 25.§ (1) bekezdése alapján, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A (2) bekezdés szerint, ha a bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

A (3) bekezdés kimondja, ha a bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A (4) bekezdés szerint a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Az (5) bekezdés azt is kimondja, a felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A fenti jogszabályi rendelkezések, illetve a Ptk. 4.§, 205.§ és 277.§-a felhívásával az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, a felperes és az I. r. alperes bérleti szerződést kötöttek, de a tényleges bérleti jogviszony meg sem kezdődött az I. r. alperes által közölt felmondás időpontjáig, a Lakástörvény fentebb írt rendelkezései a felmondás vizsgálatára nem alkalmazhatóak. Helyes volt az arra történő utalás is, az együttműködési kötelezettség nem terjed odáig, hogy a felperesnek kötelezettsége lett volna a szerződés módosítását aláírni. Tény azonban, hogy a felperes az I. r. alperessel történő bérleti szerződéskötés után birtokba nem lépett. A G25-ös helyiség hasznosítása helyett a felperes és az I. r. alperes a felmondás közlését megelőző időszak egy részében az esetleges szerződésmódosítás feltételeiről tárgyaltak, az írásbeli szerződésmódosítás azonban, bár erre nézve az I. r. alperes a tervezetet a felperesnek megküldte, nem jött létre, a felperes a szerződésmódosítást nem írta alá, sőt kifejezetten közölte, hogy nincs szándékában a szerződésmódosítást aláírni. A Lakástörvényben írt szoros határidőkre is figyelemmel tehát ezen alapon egyébként sem lehetne a felmondás érvényes.

Utal a Fővárosi Ítéltábla arra, lényegében az I. r. alperes tevékenysége egy hosszabb időszakon keresztül arra irányult, hogy a megnyitni tervezett üzletközpont helyiségeinek minél nagyobb aránya bérelői szerződésekkel legyen lefedve, hasznosítva és a szerződésmódosítás aláírás megtagadásáig a felperes is ennek érdekében járt el, ettől az időponttól kezdődően azonban ez a fajta érdekközösség és együttműködés a felek között megszakadt.

Egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával a szerződés teljesítésének lehetetlenülését illetően is. A II., III. r. alperes birtokba lépésével, a

G25-ös helyiség műszaki átalakításával, a II., III. r. alperes általi invesztálással és az általuk történő folyamatos használattal a felperes és az I. r. alperes közti bérleti szerződés teljesítése lehetetlenné vált.

A Ptk. 312.§ (1) bekezdése értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik.

A szerződésmódosítás elmaradásáért egyik fél sem felelős. A peradatok alapján a G25-ös helyiség eredeti műszaki állapotának visszaállítása csak gazdaságtalanul, aránytalanul nagy költséggel lenne lehetséges, de a II., III. r. alperessel kötött érvényes bérleti szerződések, illetve a jogviszonyokból eredő kötelezettségek teljesítése és joga gyakorlása folytán a felperes birtokba adást nem követelhet, a G25-ös helyiség már fizikailag nem létezik, a II., III. r. alperesek pedig érvényes jogcímmel rendelkeznek az átalakított üzlethelyiségek használatára.

Kiemelten utal a Fővárosi Ítéltábla arra, a felperes és az I. r. alperes bérleti szerződése értelmében a bérlet időszaka csak a bérlemény üzletkialakítása érdekében történő birtokba adásával kezdődik meg és arra csak azt követően kerül sor a szerződés 3.4. pontja értelmében, hogy az I. r. alperes a nyitási értesítést megküldi a felperesnek a nyitást legalább 90 nappal megelőzően, azt követően, hogy megvalósul az üzletközpont megfelelő telítettsége. Ha a nyitási értesítés megküldésére 2011. szeptember 30-ig nem került sor, akkor a felperes, illetve I. r. alperes jogosult a szerződéstől mindenféle kárigény nélkül elállni. A felperes a birtokba lépése nélkül, a megkötött bérleti szerződésből adódó jogok és kötelezettségek gyakorlása nélkül a szerződésmódosítás létrejöttének hiányában az érvénytelen felmondás ellenére a szerződés megszűnése folytán a szerződésben foglaltakra jogot nem alapíthat.

Helytálló volt az elsőfokú bíróság álláspontja a felperesi kárigények vonatkozásában is, a Ptk. 318.§ (1) bekezdése alapján a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A szerződésen kívüli károkért való felelősségre vonatkozó Ptk. 339.§ (1) bekezdése értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A (2) bekezdés szerint a bíróság a kárért felelős személyt rendkívüli méltánylást érdemlő körülmények alapján a felelősség alól részben mentesítheti.

A fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, a felperes az esetlegesen bekövetkezett kár és az alperes jogellenes magatartása közötti okozati összefüggést nem bizonyította, erre tekintettel a felperesnél bekövetkezett kár összegszerűsége nem volt vizsgálendő. A felperes az

I. r. alperes felé a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan az I. r. alperes által teljesíthetetlennek vélt feltételeket támasztott (pl. 250.000 euró egyösszegű megfizetése), így a felperes maga is oka annak, hogy nem kezdte meg a G25-ös bérlemény hasznosítását. Az I. r. alperes alappal hivatkozhat arra, úgy járt el az üzletközpont megnyitása és a bérlok felkutatása során, ahogy az elvárható volt, a II. r. alperes mint mágnesbérlo érdeklődéséről, illetve a többi bérlo szándékáról a felperest megfelelően tájékoztatta, közöttük a szerződésmódosítás azonban nem jött létre, a felek együttműködése is megszűnt.

Egyebekben is helytállóak voltak az elsőfokú bíróság megállapításai a felperesi kárigény tekintetében, a további bizonyítás mellőzhető volt.

Helytállóan rendelkezett a Pp. 78.§ (1) bekezdése, illetve a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (6) bekezdése figyelembevételével a perköltség viselése kérdésében is. Utóbbi körben a fellebbezés kapcsán a Fővárosi Ítéltábla utal arra, a felperes maga sem „meg nem határozható”-nak tekintette a pertárgy értékét, a Pp. 24.§ (2) bekezdés c) pontja szerint a bérleti jogviszonyra vonatkozó per esetében az egyévi bér összege veendő figyelembe.

A felperes nem csupán a felmondás érvénytelenségének a megállapítását kérte, hanem kártérítési igényt is előterjesztett. Az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39.§ (1) bekezdése és 40.§-a figyelembevételével a megállapított perköltség nem eltúlzott, az alperesi jogi képviselők által kifejtett ügyvédi tevékenységre, a tárgyalások számára, illetve az írásbeli előkészítésekre, a benyújtott iratokra figyelemmel.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78.§ és 239.§-a alapján kötelezte a felperest az I., II., III. r. alperes javára másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére, melynek mértékét - az elsőfokú bíróság által megállapított perköltségre is tekintettel - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2014. december 12.

. Molnár József s. k.
a tanács elnöke
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

. Békefiné dr. Mózsik Tímea s. k.
bíró

A kiadmány hitel  l:

Gesztesi Diana
tisztviselő