

A Fővárosi Ítéletábrla a Bánki és Társai Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Bánki Orsolya ügyvéd) által képviselt (.....) felperesnek a Dr. Vitéz Bátor Ügyvédi Iroda (....., ügyintéző dr. Vitéz Bátor ügyvéd) által képviselt (.....) alperes elleni használati díj megfizetése iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2013. szeptember 6-án kelt 31.G.40.725/2012/37. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.600.000 (egymillió-hatszázezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje, az (a továbbiakban felperes) és az alperes között 2005. november 9-én 2006. február 1-jétől 2011. január 31-ig tartó határozott időtartamra 300162. számon bérleti szerződés jött létre. A szerződés a szám alatti Irodaház egyik, 83,3 m² -es helyiségére vonatkozott, melyhez egy parkolóhely is járt. A megállapodott bérleti díj négyzetméterenként havi 100 euró, összesen havi 8.330 euró, míg az üzemeltetési költség 1.350 forint négyzetméterenként, összesen havi 112.455 forint volt. A parkolóhely díját havi 165 euróban határozták meg. A bérleti díjak áfa nélkül kerültek megállapításra. Az 5. pont szerint rendes felmondásra a bérleti idő lejártá előtt nem volt lehetőség. A 6. pont szerint a bérleti díj a hónap 15. napjáig egy összegben bankátutalással vált esedékessé, késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat kétszeresét számították fel. A 8. pont árindexálásra vonatkozó megállapodást tartalmaz. A 9. pont szerint a megállapodott óvadék összege 5.500.000 forint, mely összeget 2006. január 31-éig kellett befizetni, vagy az AVB-ben előírt megfelelő bankgarancia formájában a bérbeadónak átadni. A kaució a bérlő szerződésben előírt meghatározott fizetési kötelezettségei, valamint a bérleményben a bérlő által okozott károk biztosítását szolgálta. A szerződés kiegészítését tartalmazó „f” melléklet a szerződés 1. pontjához azt a kiegészítést fűzte, hogy a bérleti díj 2008. február 1-jétől 120 euró/m²/hó, a 9. pontjához pedig azt, hogy az 5.500.000 forint kaució két részletben, az első 2.500.000 forint részlet 2006. február 1-jéig, a második 3.000.000 forint részlet 2006. december 1-jéig fizetendő be.

A peres felek (a felperesi jogelőd és az alperes) 2007. január 29-én 300162/1. szám alatt újabb bérleti szerződést kötöttek egymással a Irodaháznak az alaprajz szerint meghatározott 408,5 m² -es helyiségére és két parkolóhelyre vonatkozóan. Az irodahelyiség bérleti díját 44 euró/m²/hó

összegeben, összesen havi 17.974 euróban, az üzemeltetési költséget négyzetméterenként 1.350 forintban, összesen havi 551.475 forintban, míg a parkolóhelyek díját darabonként 165, összesen 330 euróban határozták meg akként, hogy a bérleti díjak áfa nélküli összegek. A bérleti szerződést 2007. május 1-jétől 2012. április 30-ig terjedő időszakra kötötték 2007. március 1-jei birtokbavételi időponttal. Az 5. pontban a felek a rendes felmondást szintén kizárták, míg a szerződés 6. pontjában további öt évre vonatkozó opciót, előbérleti jogot biztosítottak alperesnek, valamint előbérleti jogot biztosítottak a mellékelt alaprajz szerinti szomszéd üzlethelyiségre is. A szomszéd üzlethelyiséget a bérelte, abban működött, mely bérleti szerződés a-vel kötött megállapodás szerint 2011. január 31-én járt le. A szerződés 7. pontja szerint a bérleti díj és a szervizátalány fizetése forintban történik a hónap 15. napjáig bankátutalással. Késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat kétszeresét számítják fel. Az árindexálás tekintetében is a korábban megkötött szerződéssel azonos módon állapodtak meg azzal, hogy az első aktuális árindexálás éve a bérleti díj tekintetében a 2008. év. A 9. pont szerint az óvadék összege 12.000.000 forint, melyet a birtokbavételt megelőzően kellett befizetni, vagy az AVB-ben előírt megfelelő bankgarancia formájában a bérbeadónak átadni. A kaució szintén a bérlő szerződésben előírt, meghatározott fizetési kötelezettségeit, valamint a bérleményben a bérlő által okozott károk biztosítását szolgálta. Az „f” melléklet értelmében a szerződés 1. pontjához azt a kiegészítést fűzték a felek, miszerint a bérleti díj 2009. december 1-jétől mindenkor 5 %-kal fog megemelkedni. Amennyiben a váltási árfolyam változásai (irányadó az MNB árfolyama) éves átlagban (fordulónap június 30.) az 5 %-ot meghaladja, az utolsó 12 hónap bérleti díja az 5 % küszöbérték feletti összeggel korrigálva kerül kiegyenlítésre. A szerződés 17. pontjához pedig azt a kiegészítést, hogy a bérbeadó végzi el az itt rögzített átépítést, ennek keretében az első emelet és az alsó üzlet lépcsővel történő összenyitását; a földszintivel azonos köburkolat kialakítását a padlózat körülbelül kétharmad részére; a mennyezet kialakítását, beleértve a klíma kiállásokat és alapvilágítást; a bal és jobboldali ablakfront nagy felületűvé alakítását; a lépcsőház felőli bejárat áthelyezését a lift előtérrel szemben; valamint minden felesleges és bontható fal eltávolítását.

A kaució kifizetésére vonatkozóan pedig akként állapodtak meg, hogy a kaució 2008. januártól 1.000.000 forintos havi részletekben az esedékes bérleti díjjal együtt fizetendő.

A szerződés eredményeként az alperes által korábbi szerződés szerint bérelt földszinti üzlethelyiség fölött elhelyezkedő nagyobb területű üzlethelyiség is bérbevételekre került akként, hogy az emeleti helyiség összenyitásra került az alsó üzlethelyiséggel az „f” mellékletben rögzítettek szerint a bérbeadó költségén, és biztosítva lett az alperes részére a földszinti üzlethelyiséggel szomszédos önálló üzlethelyiség előbérleti joga az abban lévő bérlő bérleti jogának lejártát követően. Ezen előbérleti jog megszerzésével az alperes célja a felperes által is ismerten az volt, hogy ezt a további üzlethelyiséget is összenyissa a jelenlegi szerződéssel megszerzett földszinti és emeleti üzlethelyiségekből álló üzlettel egy nagy üzlet kialakítása érdekében.

A peres felek között 2009. február 27-én 300162/2. szám alatt bérleti szerződésmódosítás jött létre. A módosítás folytán a bérleti díj és az üzemeltetési költség mind az irodahelyiség, mind pedig a parkolóhely vonatkozásában forintban került meghatározásra és annak értelmében a havi négyzetméterenkénti ár az irodahelyiség bérleti díja tekintetében 11.570 forintban, havi szinten összesen 4.726.345 forintban, míg az üzemeltetési költség vonatkozásában 1.547 forint/m² összegben, havi összesítésben 631.950 forintban került meghatározásra, a parkolóhelyek díját pedig darabonként 43.380 forintban, összesen a két parkolóhelyre tekintettel 86.760 forintban határozták meg akként, hogy a bérleti díjak áfa nélküli árak. A módosítás kezdete 2009. március 1-je, a módosított tartalmú bérlet lejáratára 2012. április 30. A 7. pont szerint a bérleti díj és a szervizátalány fizetése forintban történik a hónap 15. napjáig bankátutalással, valamint az árindexálás vonatkozásában is megállapodtak. A szerződésmódosításhoz tartozó „f-m1.1.” számú melléklet

értelmében a bérleti díj 2009. december 1-jétől 5 %-kal emelkedik, és a megállapodás a váltási árfolyam kiegyenlítéséről az „f” melléklet 1. pontjában megszűnik. Ugyanezen „f-m1.1” számú kiegészítés 4. pontja szerint a gazdasági válság miatt a bérbeadó kész a bérlőnek egy egyszeri segítséget nyújtani bérleti díj csökkentés formájában, miszerint a bérlő 2009. április, május, június, július és augusztus hónapokra 20 %-os bérleti díj jóváírást kap. Ez a kiegészítés 2009. március 18-án került aláírásra, a szerződésmódosítás, illetve kiegészítés fejrészeiben feltüntetett adatok ellenére vélhetően és által.

Végül a felek 2010. május 7-én „f-m1.2.” számú melléklet formájában a 300162/2. számú szerződésre utalással egy újabb kiegészítést fűztek a bérleti megállapodáshoz, mely a 2009. február 27-i bérleti szerződésmódosítással azonos megállapodásokat tartalmaz, csupán a 4. pont tekintetében tér el attól. Ennek értelmében a felek abban állapodtak meg, hogy a gazdasági válság miatt a bérbeadó kész a bérlőnek további segítséget nyújtani bérleti díj csökkentés formájában. A bérlő további 20 %-os jóváírást kap augusztusig bezárólag.

A szomszédos üzlethelyiség bérlője a bérleti jogának 2011. januári megszűnését megelőzően, egy évvel hamarabb jelezte a felperes felé, hogy a bérleményt elhagyná, erre tekintettel a felperes az alperesnek felajánlotta a lehetőséget, hogy előbérleti jogának megnyílása előtt a szomszédos üzlethelyiség bérleti jogát megszerezheti, azt birtokba veheti. A felek ennek érdekében, mivel az alperes élni kívánt volna a lehetőséggel, az alperes egyik partnere, a cég vezetésének bevonásával is tárgyalást folytattak. A 2010. február 4-i személyes egyeztetésről egy, a felek által alá nem írt jegyzőkönyv (Protokoll) is felvételre került a felperes által, rögzítve a tárgyaláson elhangzottakat, így a szomszédos üzlethelyiségre megkötendő bérleti szerződés fő feltételeit és az üzlet átalakításával kapcsolatos körülményeket. A szomszédos üzlethelyiség tervezett átvételének időpontja 2010. április eleje lett volna, az ehhez szükséges szerződések azonban nem kerültek aláírásra, tekintettel arra, hogy a szomszédos üzlethelyiség bérlőjével a bérleti jog megszüntetésére vonatkozó megállapodást a felperesnek nem sikerült aláírnia, és így a bérlő az eredeti bérleti joga lejártának időpontjáig, 2011. január végéig a bérleményben maradt. A helyiség tehát nem ürlött meg idő előtt.

A perbeli bérlemények a bérbeadó felperes tulajdonában állnak.

A felperes képviselőjében ügyvéd 2010. október 15-én kelt felszólító levelet intézett az alpereshez, melyben arra hivatkozott, hogy a felek között fennálló 300162. számú helyiségbérleti szerződésből eredően az alperesnek 26.254.306 forint bérleti díj tartozása áll fenn. Felszólította az alperest 8 napos határidővel ezen összegnek, valamint a hozzátartozó áfának a megfizetésére azzal, hogy ennek elmaradása vagy részteljesítés esetén a bérleti szerződést a felperes további 8 napon belül a felmondást követő hónap utolsó napjára fel fogja mondani.

A felszólító levelet az alperes 2010. október 20-án átvette.

Ezt követően a felperes ügyvéd, mint meghatalmazott útján a 2010. november 4-i keltű levelével a 300162. számú helyiségbérleti szerződést 2010. december 31. napjával felmondta, rögzítve, hogy a bérleti szerződést e felmondási nyilatkozat 2010. december 31-én megszünteti. Felszólította az alperest a bérlemény kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, 2010. december 31-én bérbeadónak visszabocsátására. A felmondás okaként rögzítette, hogy az alperes a 2010. október 20-án kézbesített fizetési felszólításnak nem tett teljes körűen eleget. A felmondás futárszolgálat útján került megküldésre az alperesnek, az alperes azt 2010. november 4-én vette át.

Az alperes a felmondást követően, vitatva a felmondást, a helyiségeket nem ürítette ki, azokat 2012. március 1-jéig használta, és a bérleményt ekkor adta vissza a felperesnek.

A felek között ezt megelőzően is folytak egyeztetések és tárgyalások, ennek során az alperes 2011. december 6-án ajánlattal élt arra vonatkozóan, hogy a következő időszakban milyen feltételek mellett bérelné tovább a helyiséget és a szomszédos üzlethelyiséget is. Az ajánlat előzményeként hangsúlyozta az is, hogy a szóban forgó, mára már felmondott bérleti szerződés létre sem jött volna, ha nem került volna felajánlásra, hogy a szomszédos üzlet bérleti szerződésének lejártakor a két üzletet összenyitják, és a már meglévő tervek alapján az átépítést megvalósítják. A szomszédos üzlethelyiség bérletének lejáratára 2011. január 31. volt. Véleménye szerint valójában a tulajdonosnak volt útban, ezért került sor a szerződés felmondására.

A felperes a bérleti szerződés megszűnését követően is bérleti díj és üzemeltetési díj jogcímen állította ki a számláit, és azokat havonta megküldte az alperesnek. 2012. január 27-én korrekciós számlát állított ki, melyben fizetendő összeg nem került feltüntetésre, azonban „tételkorrekció” megnevezés alatt a 2010/0785., valamint 2011/0038., 0112., 0192. 0258., 0322., 0384., 0452., 0517., 0583., 0651., 0723. és 0799. számú számlái vonatkozásában valamennyi üzemeltetési díj, extra szervíz, iroda/üzlet bérleti díj tétel megnevezését iroda/üzlet használati díjra, míg a parkoló bérleti díjat parkoló használati díjra módosította.

A felperes 2012. február 15-én kelt levelével fizetési felszólítást intézett az alpereshez, rögzítve, hogy a szerződés felmondásának napján a 2005. november 9-én megkötött helyiségbérleti szerződésből eredően az alperesnek 18.309.113 forint tartozása állt fenn, továbbá, hogy az ezt követő időszakban sem hagyott fel az alperes a helyiség használatával, azonban a helyiség használati díjának túlnyomó részét nem térítette meg. A felszólító levélben részletezettek szerint 2011. január 15-től 2011. január 15-ig - helyesen 2012. január 15-ig - terjedő lejáratú idővel összesen 79.066.542 forint további tartozás áll fenn. A levélben írtak szerint a kifizetés jogcíme a 2011. január 1-je utáni időszakra helyiséghasználati díj, melyre vonatkozó korrekciós számlákat, tekintettel arra, hogy az alperes 2012. február 8-i keltezésű levelével azt visszaküldte, a felperes ismételt megküldi.

A felszólító levél az alperes részére futárszolgálattal 2012. február 15-én, míg postai úton 2012. február 6-án kézbesítésre került.

A felperes a 2012. április 13-án előterjesztett keresetében az alperest 104.939.828 forint és ezen összegnek középátlagos időponttól, 2011. július 8-tól a kifizetésig járó, a Ptk. 301/A. §-a szerinti késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Keresetét bérleti díj és használati díj jogcímen terjesztette elő arra hivatkozással, hogy a peres felek között 2005. november 9-én létrejött és többször módosított bérleti szerződés 2010. december 31-én a jogszerű felmondása folytán megszűnt, az alperes ugyanakkor az üzletet csupán 2012. március 1-jén ürítette ki, és adta vissza a birtokába. A bérleti szerződés megszűnésének időpontjáig terjedő időre járó hátralékos bérleti díj követelését mindösszesen 18.309.113 forintban, míg az azt követő időre járó, a bérleti díjjal azonos mértékű használati díj követelését 86.630.715 forintban jelölte meg. Az alperesi védekezésre tekintettel előadta, hogy amennyiben az alperessel közölt felmondás jogellenesnek minősülne, úgy a használati díj jogcímen előterjesztett követelése is bérleti díj jogcímen járna.

Az alperes a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérte. A felperes által közölt felmondás jogellenességét állította azon okokból, hogy a felmondásban megjelölt szerződésszáma tekintettel a felmondás nem is a bérlemény egészére, hanem annak csupán egy részére vonatkozott,

a felek között fennálló hátralék nagyságát illetően elszámolási vita volt, továbbá a felek egyeztetésben voltak a bérleti jogviszony feltételeiben is. A felperesi felmondás jogellenességét azáltal is igazoltnak találta, hogy a felperes a felmondást követően továbbra is bérleti díj jogcímen állította ki a számláit, tehát a felperes is úgy tekintette, hogy a bérleti szerződés közöttük továbbra is fennáll. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a korábbi ügyvezetője a gazdasági válságra tekintettel részére egészen 2010. év végéig bérleti díj kedvezményt ígért, illetve biztosított szóban, melyet álláspontja szerint igazol az, hogy az év során öt hónapon keresztül (áprilistól augusztusig) ezt a felperes érvényesítette is. Az ügyvezetőváltást követően azonban a felperes a korábbi ügyvezetője által tett ígéretet már nem kívánta betartani, ebből adódott a közöttük fennálló bérleti díj hátraléokra vonatkozó vita. Előadta továbbá, hogy a hátralékos bérleti díj megfizetésére felszólításra, majd ennek elmaradása okán közölt felmondásra olyan időszakban került sor, amikor a peres felek között a hátralék rendezésére és arra vonatkozóan, hogy milyen feltételekkel folytatják továbbiakban a bérleti jogviszonyt, éppen egyeztetések folytak, és a felperes az egyeztetések során tett szóbeli ígéretének megfelelően a fennálló hátralékát jelentős mértékben csökkentette is. Az egyeztetésekben közreműködő, felperesi részről eljáró ügyvédtől pedig ígéretet kapott arra, hogy a felperes tulajdonosai az ajánlatát megfontolják. Ehhez képest ezen időszakban a szerződés felmondásra került. Álláspontja szerint valójában azért került sor a felmondásra röviddel azt megelőzően, hogy neki a szomszédos üzlethelyiségre vonatkozó előbérleti joga megnyílt volna, hogy a felperes megakadályozza ezen üzlethelyiség megszerzését, holott tudomása kellett, hogy legyen arról, hogy ezen további üzlethelyiségnek a meglévő bérleménnyel történő összenyitása útján juthat olyan kellően reprezentatív üzlethez, amelynek segítségével megfelelő bevételt tud elérni. Ennek hiányában, figyelemmel a bolt ruházati profiljára is, nem tud megfelelő bevételre szert tenni. Egyebek mellett ezen körülmény miatt is keletkezett hátraléka. Vélekedése szerint a felmondás valós indoka az volt, hogy a felperes a belvárosban is terjeszkedni szeretett volna, saját üzletet akart nyitni, az általa bérelt üzlethelyiségek ehhez azonban útjában voltak.

Vitatta, hogy a felperes rendkívüli felmondással élhetett volna. A közölt felmondás legfeljebb rendes felmondásnak minősülhet, amely felmondás lehetőségét azonban a szerződésben kizárták. A kereset összecszerűségét, a felmondáskor hátralékos tőketartozást és az azt követően keletkezett tartozás nagyságát nem tette vitássá, azonban a kereseti követelés erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő kártérítés jogcímén, a követelését 282.142.000 forintban jelölve meg.

Ebből 152.142.000 forintot a szomszédos üzlethelyiség át nem adása miatt elmaradt haszonból eredő kárként határozott meg arra hivatkozással, hogy az üzlethelyiség átadását a felperes az erre az üzlethelyiségre vonatkozó előbérleti jog megnyílását megelőzően már felajánlotta, mely felajánlást el is fogadott. E tárgyban folytatott megbeszélésbe beszállított, nagy partnereit bevonta, akik az üzlet kialakításának finanszírozását is vállalták, és akiknek jelenlétében a felperessel 2010. február 4-én folytatott megbeszélésen megállapodtak abban is, hogy 2010. április 1-jére várható a kibővített üzlet átadása és megnyitása. A kibővült (kibővülő) üzlet bérletének feltételeiről is szóban megállapodtak. Az üzlet átadása ugyanakkor elmaradt, azt követően pedig a korábbi szerződésben rögzítettek szerinti előbérleti jog gyakorlását hiúsította meg a felperes azáltal, hogy a szerződést felmondta. Kárát a 2006-2010. évi mérlegfőkönyvi adatok alapján számított éves átlagban elért 63.392.000 forintos eredmény alapján számította ki azzal, hogy a szomszédos 87 m² -es utcafronti üzlet forgalomba állításával reálisan 40 %-os eredmény növekmény lett volna elérhető, amelynek évi értéke 25.357.000 forint. Ezt az összeget határozta meg hat évre vetítve 152.142.000 forintban arra hivatkozással, hogy a szerződésben rögzített öt éves előbérleti jog, valamint a bérlemény birtokbavételének egy évvel korábbi felajánlására tekintettel, mindössze hat éves időtartamban esett el a szomszédos üzlethelyiség használatának lehetőségétől és az ezzel elérhető eredmény megszerzésétől.

További 100.000.000 forint kárigényt arra alapította, hogy a felperesi magatartás nála hitelrontást, imázsvesztést eredményezett, mely konkrétan abban nyilvánult meg, hogy a felperes

magatartásának következtében a remélt bevételeket nem tudta elérni, és így a külföldi partnereivel, köztük a legjelentősebb céggel fennálló üzleti kapcsolataiban sem tudta az általa vállaltakat szerződészerűen teljesíteni, és ezért a külföldi partner a szállításait beszüntette, mint üzleti partner megbízhatatlanná vált szemében.

A további, üzleti veszteségben megjelölt 30.000.000 forint kár körében arra hivatkozott, hogy a felperes további üzlethelyiség megszerzésére vonatkozó biztatása alapján hosszú távon és jelentős összegű árubeszerzésre vállalt kötelezettséget külföldi partnerei irányában, melynek csak jelentős összegű hitelfelvétellel tudott eleget tenni, melynek azonban jelentős kamatköltségei vannak. Az elmaradt üzletnyitás miatt a beszerezni vállalt és beszerzett árukat kisebb nyereséggel, vagy éppen veszteséggel tudta csupán értékesíteni, amely szintén jelentős kárt okozott. Csak a hitelkamatok összege 2.240.337 forintot jelentett, de a kár összege a hitelfelvétel költségeinek, a hiteltörlesztés tényleges árfolyamveszteségének, illetve a fennálló tőkehátralék nem realizált árfolyamveszteségének egybeszámítása mellett 6.578.928 forintot tesz ki. A hiteleket tagjai vagy az alperesi vállalkozáshoz köthető családtagok magánszemélyként vették ugyan fel, de ezen hitelek nagy része tagi kölcsönként a cégbe bekerült.

A beszámítási kifogása jogalapjául a Ptk. 6. §-ára hivatkozott.

A felperes a beszámítási kifogást mind jogalapjában, mindösszezszerűségében vitássá tette. Vitatta továbbá azt is, hogy az alperes által kárként hivatkozott veszteségek, illetve költségek a magatartásával bármilyen módon okozati összefüggésben állnának.

Előadta, hogy a fennálló bérleti szerződés végül 2010. december 31-ig nem szűnt meg a határozott idő lejártát megelőzően, ezért nem is nyílt meg az alperes előbérleti joga. A beszámítási kifogás ténybeli alapját képező előbérleti jogról a szerződésben rendelkeztek, ezen okból fogalmilag kizárt a Ptk. 6. §-ának alkalmazása. Az alperes nem fizette meg a szerződésben meghatározott bérleti díjat, így okkal számíthatott annak felmondására.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg az alperesi cég tulajdonosát, a cég ügyeit intézőt és korábbi ügyvezetőt.

..... előadta, hogy a két helyiségnek, az emeleti üzlethelyiségeknek és a már meglévő utcafronti üzlethelyiségnek a vonatkozásában egy új szerződést kötöttek, ennek kapcsán jelentős átépítéseket is végeztek. Ezzel egyidejűleg egy előbérleti szerződést is kötöttek az üzlethelyiséggel szomszédos utcafronti helyiségre. A protokollban rögzített 2010. április 1-jei határidőben azért nem volt birtokba adás, mert a végül is általa ismeretlen okokból nem akart kiköltözni, az erre vonatkozó szóbeli bejelentését visszavonta és egészen 2012-ig, a szerződésének lejártáig bennmaradt az üzlethelyiségben. Valóban a 2009-es gazdasági válság idején az alperesnek adódtak problémái, akkoriban már mindig elmaradása volt a bérleti díj, üzemeltetési költség fizetéssel, úgy fizetett, ahogyan tudott. Arra a kérdésre, hogy a bérleti díj kedvezmény az egy megállapodás volt-e közöttük tartós időszakra vonatkozóan vagy eseti jelleggel történt, úgy válaszolt, hogy emlékei szerint csupán ad hoc jelleggel adott kedvezményeket. Arra, hogy a 2010. évre vonatkozólag az alperes mindvégig 20 % bérleti díj kedvezményben részesült volna, nem tudott visszaemlékezni. Abban azonban biztos volt, hogy ha megígérte azt, hogy egy éven keresztül rendszeres kedvezményt kap, akkor ezt írásban is rögzíteni kellett volna, illetve ha volt ilyen, akkor rögzítésre került. A protokollban leírtak egy terv volt, amely arra a helyzetre vonatkozott, ami februárban volt, ekkor még nem tudták, hogy a visszavonja a felmondásra vonatkozó szóbeli bejelentését.

..... előadta azt is, hogy a tervek szerint a földem áttörése és a belső lépcső kialakítása igen sok helyet foglalt el a földszinti üzletből, ezért végül is csak úgy voltak hajlandóak megkötni az erre vonatkozó megállapodást, hogyha opciót kapnak a földszinti üzlethelyiséggel szomszédos, akkor a

..... által bérelt másik üzlethelyiségre. úr tájékoztatása szerint a-nek a bérleti szerződése 2011. január 31-én járt le, tehát azt követően tudták volna az az üzlethelyiséget megszerezni. Végül létrejött az emeleti helyiségekre és az átalakításra vonatkozó bérleti szerződés is. A megkötött bérleti szerződés biztosította számukra a szomszédos üzlethelyiségre vonatkozó opciót. Amennyiben ez az opciós megállapodás nem lett volna része a szerződésnek, úgy bele sem mentek volna ebbe az ügyletbe. 2009-ben a gazdasági válság következtében bérleti díj hátralékuk keletkezett. úrral úgy állapodtak meg, hogy 2010-es évre 20 % bérleti díj csökkentést engedett. Ez a megállapodás szóban történt közöttük, tehát szóbeli ígéretük volt arra, hogy egészen 2011 januárjáig, amíg a szomszédos üzletet is meg nem kapják, addig ezt a 20 % bérleti díj kedvezményt tudják érvényesíteni. úr ügyvezetése alatt ezt az engedményt ténylegesen meg is kapták mindaddig, amíg 2010 augusztusában el nem ment nyugdíjba. Előadta továbbá, hogy arról volt szó, hogy amennyiben alá tudják íratni a megállapodást a-del, hogy hamarabb elhagyják a helyiséget, akkor nyomban kezdődhet az építkezés. Végül a visszalépett attól a lehetőségtől, hogy hamarabb elhagyja az üzlethelyiséget. Miután a 2010 tavaszán történő üzlethelyiség átvétel meghiúsult, arra készültek, hogy 2011 januárjában történhet meg a másik üzlethelyiség átvétele és átalakítása, az üzlet egybenyitása. Bírói kérdésre úgy nyilatkozott, hogy a folyamatos bérleti díjból történő engedménnyel kapcsolatban az új ügyvezetéssel megállapodásuk nem volt, erre vonatkozóan csak úr korábbi ígérete volt. Valóban 2010. novemberben megkapták a felperestől a felmondást is, de ezt a felmondást azonban a tárgyalásokra tekintettel nem értették, az ügyvédjük megítélése szerint az nem is volt jogszerű. A felperessel hiába próbáltak tárgyalni, nem állt szóba velük.

Az elsőfokú bíróság 2013. szeptember 6-án kelt 31.G.40.725/2012/37. számú ítéletével kötelezte az alperest a felperesnek 104.939.828 forint, és ezen összegből 45.138.132 forintnak 2011. július 8-tól, míg a további 7.439.885 forintnak 2011. július 16-tól, 7.439.885 forintnak 2011. augusztus 16-tól, 7.439.885 forintnak 2011. szeptember 16-tól, 7.445.760 forintnak 2011. október 16-tól, 7.439.885 forintnak 2011. november 16-tól, 7.473.300 forintnak 2011. december 16-tól, 7.558.923 forintnak 2012. január 16-tól, 7.564.173 forintnak 2012. február 16-tól 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt mértékű kamata, de legfeljebb a jegybanki alapkamat kétszeres, míg 2013. július 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékkal növelt mértékű kamata, de legfeljebb a jegybanki alapkamat kétszerese összegű kamata, továbbá 5.752.208 forint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indoklásában arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felek között egy többször módosított szerződés alapján egy szerződéses jogviszony állt fenn. A 300162/1. számú okirat annak tényleges tartalma alapján valójában a 300162. számú szerződés módosításaként is értendő, mintegy egységes szerkezetbe foglalva az eredetileg megkötött szerződés és az ezen okirattal bérbe vett további területre vonatkozó jogviszony elemeit. Erre a szerződés számozásán túl abból is lehet következtetni, hogy az /1. számú szerződésben megjelölt alapterület a korábbi üzlet és az emeleti rész együttes területét jelöli, így tehát az egybenyitott üzlet teljes területére vonatkozóan került a korábbitól eltérő mértékben a négyzetméterenkénti bérleti díj meghatározásra, az üzemeltetési költség négyzetméterenkénti egységárának változatlanul hagyása mellett. Az ezt követően kiállított díjszámlák is üzlet- és irodahelyiség bérleti díjra vonatkoznak, az /1. számú szerződésben rögzített bérleti díj került a továbbiakban a felek között kiszámlázásra és elszámolásra, nem pedig az /1. számú szerződés és az eredetileg aláírt szerződésben rögzített bérleti díjak együttes összege. A /1. számú szerződésben rögzítettre vonatkozó előbérleti jog is a mellékelt alaprajz szerinti szomszéd üzlethelyiségre vonatkozik, amely szomszéd üzlethelyiség az emeleti üzlethelyiség vonatkozásában nem értelmezhető, mivel az a 300162. számú szerződéssel bérbe vett földszinti üzlethelyiséggel szomszédos. Az alperes által csatolt alaprajzok is azt támasztják alá, hogy az általa használt üzlethelyiségek területének együttes összege jelenti nagyságrendileg a /1. számú

szerződésben megjelölt bérelt területet. Továbbá a /1. számú szerződés (szerződésmódosítás) 17. pontjához az „f” mellékletben fűzött kiegészítés szövegéből, mely a bérbeadó általa üzletösszenyitás kapcsán elvégzendő munkálatokat írja le, is arra lehet következtetni, hogy ezen szerződés kapcsán az eredetileg két külön bérleményt a továbbiakban egységes bérleményként kezelik a felek egységes szerződés keretében.

Mindezek alapján tehát a felek a teljes, mindkét üzletrészre vonatkozó szerződéses jogviszony hatályát határozták meg a /1. számú szerződésben akként, hogy a jogviszony kezdő időpontjaként 2007. május 1-jét rögzítették. A megállapodott és kiszámlázott bérleti díj a módosított szerződés szerinti díjakat tartalmazta, más bérleti díjat az alperes nem fizetett.

Rögzítette, hogy és egybehangzó tanúvallomása és a „Protokoll” megnevezésű okirat adataira tekintettel állapította meg a szomszédos üzlethelyiség esetleges korábbi birtokba adásával kapcsolatos körülményeket, illetve a tervezett megállapodás meghíúsulásának mikéntjét. Ugyancsak ezen tanúnyilatkozatok alapján volt megállapítható, hogy az alperes kérésére és az alperes érdekében került kikötésre a szomszédos üzlethelyiségre vonatkozó opciós jog az első szerződésmódosítás alkalmával, amikor az emeleti helyiségeket a már meglévő földszinti bérleményhez csatolták. Azt a körülményt, hogy a felperes az alperesnek ténylegesen 2010. év végéig bérleti díj kedvezményt ígért, az alperes nem bizonyította. Ezt sem erősítette meg, mivel úgy nyilatkozott, hogy ha ténylegesen ilyen tartalmú megállapodás a peres felek között létrejött, úgy annak írásbeli nyoma kell, hogy legyen. Ilyen tartalmú okirat azonban a perben nem került elő. A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok - a 300162/2. számú szerződésmódosítás „f-m.1.1.” és „f-m.1.2.” megnevezésű melléklete - szintén a tanú által is elmondottakat erősítik, és ellentétesek azon alperesi hivatkozással, mely szerint részére a felperes a 2010. évre vonatkozóan az év végéig bérleti díj kedvezményt biztosított volna. Az alperes tehát alaptalanul hivatkozott arra, hogy valójában kisebb mértékű hátraléka állt volna fenn, mint amelyet a felperes nyilvántartott a 2009. (helyesen a 2010. évi) őszi egyeztetések időszakában, illetve mint amekkora hátralékos bérleti díj vonatkozásában a szerződés felmondását megelőzően felszólítással élt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdésének, 37. §-ának, 24. § (1) bekezdésének, 25. § (1) és (5) bekezdésének, a 20. § (1) és (2) bekezdésének idézését követően rögzítette, hogy az alperes bérleti díj hátralékban volt 2010. őszen, a felperes jogszerűen szólította fel ennek megfizetésére, mely felszólításban a valós bérleti díj hátralék került feltüntetésre. Rámutatott, hogy az a körülmény, hogy a felek között egyeztetés is folyt a hátralékos bérleti díj csökkentésére, és a bérleti szerződés esetlegesen eltérő feltételekkel történő folytatására vonatkozóan, megállapodás hiányában nem teszi okafogyottá vagy figyelmen kívül hagyhatóvá a felperes által egyébként jogszerűen és kellő formáságok mellett írásban közölt felszólítást. Az egyeztetés nem közvetlenül a felperes döntésre jogosult vezetőjével, hanem közvetítővel folyt, akiktől az alperes csupán a kérései továbbítására kapott ígéretet, ugyanakkor a fizetési felszólítást a felperes közölte és az abban foglaltakat az egyeztetés során is fenntartotta. Tekintettel arra, hogy az alperes a felszólításnak megfelelően a hátralékát teljes egészében a megadott határidőig nem rendezte, a felperes jogszerűen élt felmondással, mely felmondás, mint egyoldalú címzett jognyilatkozat, azzal, hogy az alpereshez megérkezett, a peres felek közötti bérleti szerződést a felmondásban megjelölt 2010. december 31-én megszüntette. Kifejtette, hogy az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja szerint a bérleti szerződés az arra jogosult felmondásával megszűnik. A peres felek szerződése a rendes felmondást ugyan kizárja, azonban a bérlő nem fizetésére tekintettel az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 25. § (1) bekezdésének szabályai szerint történő felmondás nem rendes, hanem rendkívüli, tehát az alperesi szerződésszegés folytán bekövetkezett felmondásnak minősül, mely jogszerűen szüntette meg a szerződést, mind a földszinti, mind az emeleti helyiségek vonatkozásában. A bérleti szerződés felmondására tekintettel 2010. december 31-ét követően az alperesnek érvényes jogcíme a perbeli helyiségekben való tartózkodásra már nem volt. A kifejtettekre figyelemmel a felperes a szerződés

megszűnését megelőző időszakra jogszerűen bérleti díj, míg az azt követő időszakra jogszerűen használati díj követeléssel élhet. Az alperes az összecszerűségében helyesen kiállított és kézhez vett számlákat a felperes részére nem fizette meg, ezért a felperes alappal érvényesít az alperessel szemben a Ptk. 298. § a) és b) pontja, valamint a 301. § (1) és (2) bekezdése alapján késedelmi kamatkövetelést is.

A kamatfizetés kezdő időpontját az egyes részösszegek vonatkozásában a kereseti kérelemben megjelölt időponttól későbbi időpontokban állapította meg, a késedelmi kamat mértékét pedig a jegybanki alapkamat kétszeres összegében maximálta. Ezekre tekintettel a késedelmi kamatigényt a rendelkező részben rögzítetteket meghaladó mértékben elutasította.

Az alperes beszámítási kifogását megalapozatlannak találta. Rámutatott, hogy a Ptk. 6. §-a alapján a kár megtérítésére csak akkor kötelezhető valaki, ha valamennyi tényállási elem megállapítható. Az alperes a kárigényét arra alapította, hogy a felperes szomszédos üzlethelyiségre vonatkozó ígéretében bízva építette fel üzleti várakozásait, és azokra tekintettel tartósan, nagy mennyiségű árubeszerezésre köteleződött el, mely várakozások meghiúsultak, és ennek következtében károk érték. Kifejtette, hogy azok a kárelemek, amelyeket az alperes az elmaradt üzleti hasznával, illetve az üzletbővítés elmaradása okán az esetlegesen veszteséges áruértékesítéssel összefüggésben megjelölt, lehetséges, hogy összefüggésben vannak azzal a körülménnyel, hogy az alperesnek nem sikerült az üzletét tovább bővítenie, és másik földszinti üzlethelyiséget is megszereznie, bár az időközben bekövetkezett gazdasági válságra tekintettel kétségesnek látszik, hogy ha a szomszédos üzlethelyiséghez hozzájut is, üzleti várakozásai teljesülni tudtak volna-e, ez azonban szakértői bizonyításra tartozó kérdésnek minősül, a szomszédos földszinti üzlethelyiség megszerzésének elmaradása azonban alperesi önhibára vezethető vissza. A peres felek között a szomszédos üzlethelyiség megszerzését a felek szerződése rendezte, az alperesnek szerződésben biztosított előbérleti joga volt 2011 januárjától a szomszédos üzlethelyiségre. A szerződés azonban, mely az alperes részére a szomszédos üzlethelyiség előbérleti jogát biztosította, az alperesi nemteljesítés miatt került felmondásra, amely önhibaként értékelendő. A tekintetben pedig, hogy az előbérleti jog megnyílását megelőzően a felperes a szomszédos üzlethelyiséget nem tudta az alperesnek átadni, semmilyen felperesi biztatás, szándékos utaló magatartás nem állapítható meg, amely olyan mértékű lett volna, hogy ez az alperest további költségek viselésére indíthatta volna, tekintettel arra, hogy az egyeztetések arra az esetre folytak, amennyiben a szomszédos üzlethelyiségből az akkori bérelő valójában kiköltözik. Ez a feltétel azonban a felek által is ismertem nem következett be. Jogalap hiányában az összecszerűség bizonyításának nem volt helye. Rámutatott arra is, hogy az alperes kárigénye a Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján sem alapos, mivel a felperes részéről a szerződés felmondását illetően semmilyen jogellenes magatartás vagy szerződésszegés nem volt megállapítható, így nyilvánvalóan az alperesnél esetlegesen bekövetkezett károk, veszteségek megtérítésére a felperes nem kötelezhető, azok semmilyen okozati összefüggésben nem állnak jogellenes felperesi magatartással.

Az ítélet marasztaló rendelkezésével szemben az alperes fellebbezett. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását, a felperes per költségeiben marasztalását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság az okiratok, nyilatkozatok, tanúvallomások értékelése körében lényeges bizonyítékokat nem vett figyelembe, egy részüket tévesen értékelte, okszerűtlenül mérlegelte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 300162/1. számú okiratot is szerződésmódosításnak minősítette annak ellenére, hogy azt a felperes kiváló felkészültségű ügyvédei készítették, csak maga járt el laikusként. Állította, hogy a felek a szerződést egészen a bírósági eljárásig egyformán értelmezték akként, hogy a 300162. számú szerződés a 300162/1. számú szerződés aláírásával hatályát veszítette, és ezen új szerződés minden, bármelyik fél által lényegesnek tartott elemében a megegyezés megszületett. Ilyen lényeges elem az a tény,

hogy csak akkor volt hajlandó a felperes által egyébként hasznosíthatatlan emeleti rész bérbe vételére, ha garanciát kap arra, hogy a által béreltét 2011. január 31-ét követően megkapja. Amennyiben csak szerződés módosításról, vagy egységes szerkezetbe foglalásról lenne szó, úgy ezen lényeges, a szerződés létrejöttét lehetővé tevő kikötés vagy egyáltalán nem szerepelne a szerződésben, vagy csak az emeleti részterület és bérleti díj meghatározásánál kerülne megemlítésre, és semmiféleképpen a szerződés önálló 6. pontjaként. Azt, hogy ezen feltételt a szerződés megkötésekor mindkét fél lényegesnek minősítette, bizonyítja a feltétel önálló pontként kiemelése, és ekkénti aláírása. Ezt erősítette meg az érdektelenségnek tekinthető tanú vallomása is. Ezen lényeges feltételt azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Továbbá az ítélet 8. oldalán önellentmondásba is került a 300162/1. számú szerződés „szerződés módosítás”-ként való elemzése kapcsán. Ugyanis, ha valóban szerződés módosítás lett volna a /1. számú szerződés, és nem új, önálló szerződés, akkor a 300162. számú szerződés szerint bérelt területre, az abban megállapodott bérleti díj változására, és a „módosítás” során bérelt, az emeleti és problémás megközelítése miatt nyilvánvalóan kedvezőtlenebb és értéktelenebb volta miatt az újabb terület eltérő bérleti díjat tartalmazott volna. További ellentmondás az indoklás ugyanezen oldalának utolsó három sorában az az iratellenes megállapítás hogy „... az alperes kérésére és az alperes érdekében került az első szerződés módosítás (amikor az emeleti helyiségeket a már meglévő földszinti bérleményhez csatolták)...”, mert ez az állítás csak részben, és csak abban a vonatkozásban igaz, hogy az első szerződés módosítás aláírásakor (v.ö.: 2009. február 27. 300162/2. számú okirat) már valóban megtörtént az emeleti és a földszinti helyiségek egybenyitása, sőt az már üzemelt is. Amennyiben a 300162/1. számú szerződés módosításnak is minősülne úgy értelmezhető, hogy ezzel a szerződéssel a felek akként módosították a 300162. számú szerződést, hogy azt mindennemű jogkövetkezmény nélkül megszüntették. A megszüntetéssel egy időben a felek kötöttek egy új szerződést, amely a régi felek között jött létre, és mivel azonos felek között, azonos ingatlan részben, azonos területére vonatkozik, tartalmaz az előző, megszünt szerződéssel összefüggő részeket. Ebben a felfogásban írta alá a 300162/1. számú szerződést, amely felfogás egybeesett a felperesével. Amikor a felperes ténylegesen szerződés módosítást akart végrehajtani, akkor az okiratnak is azt a címet adta. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a felperest képviselő ugyanazon ügyvéd jogi helyzetét eltérően ítélte meg. Ugyanazon személyek között, ugyanazon ügyleti kapcsolat keretében folytatott egyeztetéseknél ugyanis joggal lehetett abban a felfogásban, hogy az a személy, aki az adott jogviszonyban a felperes jogi képviselője, az ugyanebben a bérleti jogviszonyban, ugyanúgy a felperes jogi képviselője, tehát nem egy harmadik személlyel, hanem tényleg a jogosulttal, illetőleg a jogosult képviselőjével tárgyal. A „felmondás” közlésével kapcsolatban nem állapítja meg az ítélet, hogy azt nem közvetlenül a felperes döntésre jogosult vezetője közölte vele. Hangsúlyozta, hogy csupán azt állította, hogy ígéretet kapott a díjcsökkentés tartamának meghosszabbítására, mely állítása nem került megcáfolásra által sem. Az ígéret azonban ügyvezetői tisztségéből való távozása miatt nem került írásban rögzítésre. A „felmondás” jogellenessége körében változatlanul arra hivatkozott, hogy a felperes célja az volt, hogy fenntartsa a bérletet mindaddig, amíg a két szint összenyitásának költségei megtérülnek, aztán valamilyen mondvacsinált okkal megszüntetni a szerződést, mielőtt megnyílik előtte az egész szerződés lényeges feltételét képező szomszédos üzlet bérleti jogának megszerzése, mert az legalább 10 évig blokkolta volna a saját üzletlánc bővítését. Az a tény is igazolja állítása valódiságát, hogy az opcióját érintő ingatlan még ma isbolt. A drogéria ugyanis nem olyan üzletág, amelynek nagy földszinti kirakatfelület igénye van, ellentétben a ruházati kereskedésekkel. Az üzletlánc-bővítés nem egyezett a felperesi jogelőd ügyvezetőjének koncepciójával, valószínű ezért is kellett mennie. Utalt arra is, hogy a felperes maga sem vette komolyan a felmondást, illetőleg azt, hogy ezt érvényesíteni is tudja. Ezt bizonyítják a díjcsökkentésről, illetőleg a tartozás kiegyenlítéséről párhuzamosan folytatott tárgyalásokon túlmenően az is, hogy számláit nem tévesen, hanem tudatosan bérleti díj címén küldte meg. Az utólagos korrekció csak akkor következett be,

amikor a felmondás jogosságát vitássá tette. A felperes tehát a szerződést jogellenesen mondta fel. Állította, hogy az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozik az Ltv-re. A szerződés a fizetési késedelemre vonatkozóan eltérőleg rendelkezik, mivel a 7. pontban kimondja, hogy „késedelmes fizetés esetén a jegybanki kamat kétszeresét számítjuk fel”, és ugyanezt erősíti meg a 300162/2. számú szerződésmódosítás is. Mögöttes jogszabályként a felek nem hívták fel az Ltv-t, hanem a szerződés 17. pontja szerint a bérbeadó általános bérbeadási- és garázbérleti feltételeire hivatkozás történik. Állította, hogy az elsőfokú bíróság a sérelmezett ítélet indokolásában nemcsak hogy a beszámítási kifogását sommásan, okszerűtlen mérlegeléssel és iratellenes megállapítással kidolgozott koncepcióval intézte el, de ezen belül is a becsatolt és részletesen kidolgozott és mérlegadatokra alapozott kárigényre vonatkozóan, a senki által nem vitatott iratanyaggal szemben ugyancsak preconcepciózus és iratellenes megállapítást tett, miszerint „... az időközben bekövetkezett gazdasági válságra tekintettel kétségesnek látszik, hogy ha a szomszédos üzlethelyiséghez hozzájut is, üzleti várakozásai teljesülni tudtak volna-e...”. Az elsőfokú bíróság nem mellőzhette volna a bizonyítási indítványai teljesítését.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet fellebbezett rendelkezése helybenhagyását kérte helyes indokai alapján, valamint az alperes másodfokú perköltségben marasztalását. A 300162/1. számú okirat szerződésmódosításnak minősülő volta tekintetében arra hivatkozott, az alperes nem tudja megcáfolni, hogy a szerződésmódosítás kapcsán az eredetileg két külön bérleti bérleményt a továbbiakban egységes bérleményként kezelték a felek. Ugyanakkor az alperes is utalt a fellebbezésében arra, hogy a felek között egy új egységes szerkezetű bérleti szerződés jött létre. A követelés fennállása szempontjából azonban egyébként sem rendelkezik jelentőséggel a 300162/1. számú okirat elnevezése.

A korábbi jogi képviselőjének szerepét illetően tévesnek tartotta az alperes azon érvelését, hogy a képviseletében általános döntési jogkörrel rendelkezne pusztán azért, mert ő közölte az alperessel a bérleti szerződés felmondását. Amíg ugyanis a felmondást meghatalmazás és egyértelmű utasítás alapján közölte, addig a bérleti díj csökkentésére semmilyen ilyen felhatalmazással nem rendelkezett. Utalt arra is, hogy tanúvallomása az alperesi állítással ellentétesen nem erősítette meg a bérleti díj csökkentésének tényét, az alperes pedig a bérleti díj csökkentését írásbeli megállapodással nem tudta igazolni, mivel nem született ilyen megállapodás. Vitatta az alperes üzlethelyiség hasznosítása körében tett előadását is azzal, miután az alperes elhagyta az ingatlant, a bérleményt nem tudta ismételtén bérbe adni, így a veszteségek csökkentése érdekében nyitotta meg a drogériát, de csak évekkel később. Nem rendelkezik valószínűséggel, hogy egy drogériának nincsen szüksége kirakatra, és az sem, hogy a jogelődje ügyvezetőjének azért kellett távoznia, mert az üzletlánc-bővítés nem egyezett a koncepciójával. az életkorára tekintettel vonult nyugdíjba. Hangsúlyozta, hogy valamennyi szerződésben, a lakástörvényben, a Ptk-ban szereplő előírást betartott a felmondás során. A késedelmi kamat rögzítése egyetlen bérleti jogviszony esetén sem zárja ki a bérlő nemfizetése esetén fennálló rendkívüli felmondás lehetőségét. Kitért arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem egy, az alperes által vélelmezett preconcepció alapján járt el, hanem a tényállás felderítését követően azt állapította meg, hogy a kártérítési igény jogalapja hiányzik, így csak az eljárás ésszerűtlen elhúzódását okozta volna a követelés összecszerúségére vonatkozó további bizonyítási eljárás.

Az alperes a másodfokú tárgyaláson a fellebbezését kiegészítve arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróságnak a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítania, illetőleg ennek hiányában a pert meg kellett volna szüntetnie, mivel a keresetlevél nem tartalmazta a Pp. 121. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint a képviselőjének a nevét.

A Fővárosi Ítéltáblának a fellebbezés kiegészítésében előadottakra figyelemmel mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy fennállnak-e a permegszüntetés feltételei.

A Pp. 121. § (1) bekezdés b) pontja szerint a keresetlevélnek a feleknek, valamint a felek képviselőinek nevét, lakóhelyét és perbeli állását is tartalmaznia kell.

A Pp. 124. § (2) bekezdése értelmében a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítja akkor is, ha a jogi képviselővel eljáró fél keresetlevele nem tartalmazza a 121. § (1) bekezdésében foglaltakat.

A Pp. 130. § (1) bekezdés e) pontja szerint a bíróság a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasítja akkor is, ha megállapítható, hogy a 124. § (2) bekezdésében foglalt ok áll fenn.

A Pp. 157. § a) pontja szerint a bíróság a pert megszünteti, ha a keresetlevelet már a 130. § (1) bekezdésének a)-h) pontja alapján idézés kibocsátás nélkül el kellett volna utasítani.

A Fővárosi Ítéltábla nem ért egyet az alperes által hivatkozott formális jogértelmezéssel. A Pp. 121. § (1) bekezdésében és a 124. § (2) bekezdésében foglalt szabályozás ugyanis azt célozza, hogy a jogi képviselővel eljáró felperes keresetlevele oly mértékben kerüljön hiánytalanul előterjesztésre, melynek alapján a tárgyalás kitűzhető, a bizonyítási eljárás megkezdhető.

A jelen ügyben a keresetlevél a per érdemi tárgyalására alkalmas volt, az alperes képviselőjének keresetlevélben feltüntetésének hiánya a tárgyalás kitűzésének akadályát nem képezte, egyrészt, mivel a jogi személy alperest a bíróság nem a képviselője útján idézi, hanem a székhelycíméről, másrészt mivel az alperes egyetlen képviselőjét - ügyvezetőt - a keresetlevélhez mellékelt cégkivonat egyébiránt is tartalmazta. Az elsőfokú bíróság ezért helytállóan döntött akkor, amikor a keresetlevelet érdemi tárgyalásra alkalmasnak találta, és a per első tárgyalását 2012. július 2-ára kitűzte.

Tekintettel arra, hogy a per megszüntetésére a Pp. 157. § a) pontja értelmében akkor kerülhet sor, ha a keresetlevelet a Pp. 130. § (1) bekezdés a)-h) pontjában foglaltak alapján kellene idézés kibocsátás elutasítani, és az i) pontban szabályozott Pp. 124. § (2) bekezdésében foglalt ok ezen a körön kívül esik, a per megszüntetésének az alperes által hivatkozottak alapján nem lehet helye.

A Fővárosi Ítéltábla ezért a fellebbezést érdemben bírálta el, az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de jelen eljárásban még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 434. §-ának (2) bekezdése értelmében a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

A (3) bekezdésben foglaltak szerint a lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg.

A Ptk. 434. § (2) bekezdésében említett külön törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.).

Az 1. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rendelkezési az irányadóak.

A 12. § értelmében a bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles

a bérbeadó részére megfizetni.

A 20. § (1) bekezdése értelmében a lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

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

A 24. § (1) bekezdés a) pontja szerint a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja akkor is, ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg.

A 25. § (1) bekezdése pedig úgy rendelkezik, 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.

Az (5) bekezdés szerint a fenti esetben a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, és a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A 36. § (1) bekezdése szerint a helyiségbérlet létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére - az Ltv. második részében (36. §-44. §) foglalt eltérésekkel - a lakásbérlet szabályai alkalmazandók.

Az idézett rendelkezésekből következően a lakás és helyiségbérleti jogviszonyokra, e jogviszonyok megszűnésére nézve az Ltv. rendelkezései, mint ezen jogviszonyok anyagi jogi, lex specialis szabályai az alkalmazandóak, tekintet nélkül arra, hogy a bérleti szerződésben ezen jogszabályt a felek magukra nézve alkalmazandónak, irányadónak írták-e elő vagy nem.

A helyiségbérlet felmondására vonatkozó Ltv-ben foglalt szabályok diszpozitív jellegűek, tehát a felek a szerződéses szabadságuk körében a bérleti szerződésben az Ltv-nek a felmondásra vonatkozó szabályaitól eltérően is rendelkezhetnek. Ilyen rendelkezés hiányában azonban a bérleti szerződés felmondására az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai irányadóak, válnak alkalmazandóvá. Így tehát a bérlő bérleti díjfizetési kötelezettségének elmulasztása esetén sor kerülhet a szerződés felmondására, mely felmondás, feltéve, hogy jogszerű, a bérleti jogviszonyt megszünteti. Az Ltv. 24. § (1) bekezdés a) pontjában szabályozott felmondási okok minden bérleti szerződésre vonatkoznak, függetlenül attól, hogy a szerződés határozatlan időre vagy határozott időre jött-e létre.

A jelen perben a felperes bérleti és használati díj követelést érvényesített az alperessel szemben, mely követelés erejéig az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a kereset és a beszámítási kifogás elbírálásához szükséges releváns tényállást teljes körűen feltárta, és abból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a következőkre mutat rá.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adatokat helytállóan mérlegelve helyesen értékelte a felek jogviszonyát, helyesen állapította meg, hogy a felek között egy bérleti jogviszony állt, a 2007. január 29-én /1. szám alatt létrejött szerződés tartalma szerint a 2005. november 9-én megkötött 300162. számú szerződés módosításának is minősül, tekintve, hogy ezen időponttól a felek a földszinti és az emeleti helyiséget is egységes bérleményként kezelték, a bérleti díjat,

üzemeltetési költséget is ezen helyiségek együttes területe alapján határozták meg. A szerződésmódosítást támasztja alá az a körülmény is, hogy a felperes még a 2011-ben kiállított számláiban, majd a 2012-ben kiállított korrekciós számlákban is a 300162. számú szerződés számát tüntette fel.

A /1. számú szerződés minősítésénél egyébiránt sincs jelentősége, hogy az alperes a szerződést aláírta volna-e a 6. pontban rögzített földszinti szomszédos helyiségre vonatkozó előbérleti jog biztosítása nélkül, mivel a kereset tárgyára figyelemmel annak van relevanciája, hogy az alperest 2007. május 1-jétől kezdődően a 300162. számú szerződésben foglaltakhoz képest a felek által módosított terület nagyság, és parkolóhelyek száma után terhelte a módosított fizetési kötelezettség.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság alperest terhelő bérleti díj fizetési kötelezettségének elmulasztása, a felmondást megelőzően fennállt bérleti díj hátraléka tekintetében kifejtett álláspontjával is. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében helyesen tekintette az alperes által bizonyítandó ténynek, hogy az alperest 2010. év egészére bérleti díj csökkentés illette meg, és ennek bizonyítása hiányát is helytállóan értékelte az alperes terhére.

A Fővárosi Ítéltábla szerint sem volt a perbeli adatokból, szerződésekből, azok kiegészítéséből, a tanúk nyilatkozataiból megállapítható, hogy az alperest a gazdasági válságra figyelemmel a 300162/2. számú szerződésmódosításhoz fűzött „f-m1.1.” és „f-m1.2.” kiegészítésben foglaltakat meghaladóan is 20 %-os díjcsökkentés illette volna meg. Ebből következően pedig az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes 2010. október 15-i levéllel történt fizetésre felszólításakor az alperesnek a felszólító levélben megjelölt bérleti díj tartozása állt fenn.

A fent kifejtettek szerint azt is helyesen ítélte meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az Ltv. 23. § (1) bekezdés c) pontja, a 24. § (1) bekezdés a) pontja és a 25. § (1) bekezdése alapján jogszerűen mondta fel írásban a szerződést, mely felmondás hatályosulása folytán a bérleti szerződés 2010. december 31-én megszűnt.

Helytállóan helyezkedett arra az álláspontra is, hogy a felek között folyamatban volt egyeztetések a felmondás jogszerűségét nem érintették, mint ahogy erre az sem hathatott ki, hogy a felperes a felmondást követően a számláit milyen jogcímen állította ki. A felperes jogi képviselőjének szerepét is helytállóan vette figyelembe, ugyanis ügyvéd a felperes képviseletében a meghatalmazása keretei között volt jogosult eljárni, így a felperes képviseletében közölt fizetési felszólítás, felmondás a felperes jognyilatkozatának minősül, mivel erre a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak szerint is a meghatalmazása kiterjedt, míg a bérleti díj csökkentésre történt felhatalmazása hiányában a felperes nevében erre nézve nyilatkozatot nem tehetett, csupán ígéretet az igény felperesnek továbbítására, mint ahogy arra sor is került.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a vonatkozásban is, hogy a felmondás azon okból is jogszerűnek minősül, mivel a szerződés azon rendelkezése, miszerint a késedelmes fizetés esetén a jegybanki alapkamat kétszeresét számítják fel, nem értelmezhető akként, hogy a felek a bérleti díj fizetési kötelezettség elmulasztásában megnyilvánuló szerződésszegés jogkövetkezménye tekintetében eltértek volna az Ltv-ben foglalt rendelkezésektől. Ezen kikötés, annak helyes értelmezése szerint ugyanis kizárólag a késedelmes bérleti díjfizetés kamatkövetkezményére, mégpedig a késedelmesen teljesítő alperes kamatfizetésének mértékére vonatkozik. Tévesen hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra is, hogy a közölt felmondás rendes felmondásnak minősül, tekintve, hogy a szerződésszegésre alapított, Ltv-ben szabályozott okból történő felmondás rendkívüli felmondás, mint ahogy arra az elsőfokú bíróság is helytállóan utalt. Ugyancsak megalapozatlanul sérelmezte a felperes belvárosi terjeszkedésére nézve előadatottak figyelmen kívül hagyását, egyrészt mert ezen előadása bizonyítást nem nyert, másrészt mert még bizonyítottság esetén sem vezethetne eredményre az alperes bérleti díjfizetést elmulasztó,

szerződésszegő, a felmondásra okot adó magatartása folytán.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytálló jogi következtetésre jutott azzal, hogy a felperes bérleti és használati díj iránti követelése megalapozott.

A Ptk. 339. §-a szerint, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében a szerződésszegésért való felelősségre is a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség Ptk. 339. §-ában foglalt szabályai alkalmazandók.

A Ptk. 6. §-a pedig kimondja, a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte.

Az idézett rendelkezésekből leszűrhető, hogy a polgári jogi kártérítési felelősség szükségszerű tartalmi eleme, alapvető feltétele a jogellenesség, a kár, valamint az okozati összefüggés fennállta a kár és a felróható tevékenység vagy mulasztás között.

A biztatási kárért való felelősség megállapításának a jogellenesség ugyan nem feltétele, de a kárt előidéző személy a biztatási kár egészbeni vagy részbeni megtérítésére csakis akkor kötelezhető, ha magatartása szándékos volt, és ezen magatartása indított más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. A szándéknak tehát meghatározott cselekvés előidézésére kell irányulnia. A károsult önhibája a biztatási kárfelelősség megállapíthatóságát önmagában kizárja, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 6. §-ában írt feltételek konjunktívak, azoknak együttesen szükséges fennállni.

Az elsőfokú bíróság helytálló álláspontra helyezkedett a perbeli adatok értékelésekor a beszámítási kifogás megalapozatlansága tekintetében is. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kifejtett álláspontját teljes mértékben osztotta, azt nem kívánja megismételni. Ebből az is következik, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan ítélte meg a beszámítási kifogás jogalapja hiányát is, így a Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében e körben helytállóan mellőzött minden további bizonyítást, mint szükségtelent. Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás megalapozatlanságának, és a további bizonyítás mellőzésének egyértelmű indokát adta, ezáltal indokolási kötelezettségének is a szükséges mértékben eleget tett.

Tekintve, hogy a beszámítási kifogás nem vezetett eredményre, az elsőfokú bíróság helytállóan marasztalta kereset szerint az alperest az általa meg nem fizetett bérleti és használati díj összegében.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte azt eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003. (VIII.23.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2015. február 11.

. Gál Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Oláhné Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző