

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Zoltán Gábor ügyvéd (1082 Budapest, Baross u. 3. I/14.) által képviselt (új elnevezése) (.....) felperesnek a dr. Varga T. Péter ügyvéd (1173 Budapest, Barátka u. 64.) által képviselt (.....) alperes elleni 7.694.368 forint bérleti díj és járulékai megfizetése iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. szeptember 6-án kelt 16.G.40.693/2006/16. számú ítélete ellen az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 215.000 (kétszázötvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes, mint bérbeadó és alperes, mint bérbevevő 2005. január 6-án határozott időtartamú bérleti szerződést kötött a felperes tulajdonában álló, helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon fekvő raktár áruháznak a hozzátartozó felszerelésekkel, tartozékokkal (továbbiakban bérlemény) történő bérletére 2005. január 10-től 2005. december 31-ig terjedő időszakra. Az éves bérleti díjat 12.000.000 forint + áfa összegben határozták meg, s alperes áfával együtt az I. negyedévre 2.500.000 forint, a II. negyedévre 3.750.000 forint, III. negyedévre 5.000.000 forint, IV. negyedévre 3.750.000 forint bérleti díjat tartozott megfizetni akként, a bérleti díj a tárgynegyedév utolsó naptári napjáig vált esedékessé. Fizetési késedelem esetére a kamat mértékét a mindenkor hatályos jegybanki alapkamat mértékében állapították meg. A 12. pont kimondta, szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, a rendes felmondást kizárták. Rögzítették, „megszűnik a szerződés abban az esetben is, amennyiben a bérlő

(alperes), vagy az általa kijelölt társaság a vételi jogával és/vagy elővásárlási jogával él." A 15. pontban úgy rendelkeztek, felperes 2005. január 10-től 2005. április 10-ig vételi jogot enged alperesnek a bérleményre, míg a 16. pontban, arra az esetre, ha alperes vételi jogával nem él, felperes 2005. április 15-től 2005. december 31-ig elővásárlási jogot biztosított alperesnek vagy az általa kijelölt és vele együttműködő társaságnak.

Alperes az első negyedévi bérleti díjat megfizette, a második negyedévi bérleti díjból 1.250.000 forintot, a harmadik negyedévből 3.333.333 forintot nem fizetett meg, míg a negyedik negyedévi 3.750.000 forint bérleti díjat egyáltalán nem teljesítette.

Időközben 2005. augusztus 12-én felperes a bérleményt adásvételi szerződéssel értékesítette a-nek, anélkül, alperest elővásárlási joga gyakorlására felhívta volna.

Felperes 2005. október 12-én tájékoztatta alperest a tulajdonosváltásról, utalva arra is, az adásvételi szerződés tartalmazza, a bérbeadói minőségben a szerződés alanyává válik. Javaslatot tett arra, hogy a bérbeadói oldalon történt alanycseréről, annak 2005. október 1-jei javasolt időpontjáról alperes elsődlegesen a-vel állapodjon meg.

Alperes 2005. október 14-i válaszlevelében, utalva felperes kéthónapos tájékoztatási késedelmére, sérelmezte elővásárlási joga figyelmen kívül hagyását, azzal, a bérlet „kitöltését” követően vételi ajánlatot tettek volna, tekintve, hogy az áruházat csak a bérleti díj megszűnését követően tudnák megfelelő gazdaságossággal üzemeltetni. Az új tulajdonossal ezért a bérlet megkötése kétséges. Jelezte, amennyiben nem jön létre folytonosságot biztosító bérleti szerződés a-vel, az ingatlanból kiköltözik, az alkalmazottak jogviszonyát felmondja, felperessel szemben kártérítési igényt fog érvényesíteni, tekintettel arra, az előállt helyzetet úgy tekinti, felperes a-vel kötött szerződéssel a bérleti jogviszonyt 2005. augusztus 12-én „jogszerűtlenül” megszüntette.

Felperes és a 2005. október 19-én az ingatlan-adásvételi szerződést a megkötése időpontjára visszamenő hatállyal felbontotta, s erről 2005. október 20-án értesítette alperest, azzal, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatályú megszűnése folytán az ingatlan feletti tulajdonjoga folyamatos.

Alperes 2005. október 26-án vitatta, hogy a szerződés felbontásával a közöttük létrejött bérleti szerződés „helyreállt volna”, ismét hangsúlyozva, a bérleti jogviszony felperes szerződésszegése következtében 2005. augusztus 12-én már megszűnt.

Felperes 2005. november 10-i válaszában utalva arra, a tulajdonosváltozás a bérleti jogviszonyt egyébként sem érintette volna, a felbontásra utalva kétségbe vonta a bérleti jogviszony megszűnését, s jelezte a bérlet hátralévő idejére még esedékes bérleti díj igényét.

Alperes 2005. november 11-i válaszlevelében sérelmezte, felperes a felbontást akként értelmezi, mintha a bérleti jogviszonyban nem történt volna változás.

Alperes 2005. november 14-én a bérleményből kiköltözött.

Felperes 2005. november 23-án 2005. december 1-jei fizetési határidővel kiállította az 1.250.000 forint, a 3.333.333 forint és a 2005. október 1-jétől november 14-ig terjedő időszakra járó 1.834.200 forint bérleti díjat magában foglaló, összesen 6.417.534 forint összegű V1-20050579/2005. számlát, valamint 2005. december 31-i fizetési határidővel a 2005. november 15-től december 31-ig terjedő időszakra számított 1.915.800 forint összegű V1-20050600/2005. számú bérleti díj számlát.

Alperes 2005. november 28-án - 2005. december 1-jei fizetési határidővel - 5.778.568 forint összegről, kártérítés címén számú számlát bocsátott ki, s e napon felperesnek bejelentette, a szerződésszegés miatt ért anyagi hátrány folytán azt „ütköztetni” kívánja a 6.417.534 forint összegű számlával, míg az 1.915.800 forint összegű számlát egyáltalán nem fogadja be.

Alperes 2005. december 5-én a 6.417.534 forint összegű és az 5.778.568 forint összegű számla különbözeteként 638.966 forintot felperesnek megfizetett, ezt meghaladóan nem teljesített.

Felperes a kártérítési számla kifizetését megtagadta, állítva alperes a tényleges használatban korlátozva nem volt, a bérleményből önként költözött ki, kártérítésre nem tarthat igényt.

Felperes 2006. április 3-án előterjesztett fizetési meghagyással indult, az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban módosított keresetében alperest 7.694.368 forint bérleti díj, valamint 5.778.568 forint után 2005. december 1-jétől, 1.915.800 forint után 2005. december 31-től évi 7,75 % késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni a Ptk. 423.§-a, 430.§ (1) bekezdése alapján. Keresete összegszerűségét az alperes által a bérleti szerződésre meg nem

fizetett 1.250.000 forintban, 3.333.333 forintban és a IV. negyedévi 3.750.000 forint bérleti díjnak 638.966 forinttal csökkentett összegében, 3.111.034 forintban jelölte meg. Előadta, kétségtelenül kötött alperes elővásárlási joga figyelmen kívül hagyásával a bérleményre adásvételi szerződést, ugyanakkor annak felbontásával az ingatlanon fennálló tulajdonjoga folyamatosnak tekintendő, a bérleti jogviszony nem szűnt meg, de a megszűnést még az adásvételi szerződés fennmaradása sem eredményezhette volna. Alperes tévesen tekintette a szerződést megszűntnek, megalapozott indok nélkül, egyoldalú elhatározásából hagyott fel a bérlettel, a határozott idő teljes tartamára tartozik a díjat megfizetni. Utalt arra, alperest elővásárlási joga mellőzésével az ingatlan bérletével kapcsolatosan joghátrány nem érte, azt továbbra is korlátozás nélkül, rendeltetésszerűen használhatta.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A keresetet jogalap és összecszerűség tekintetében a 2005. november 14-ig számított 6.417.534 forint bérleti díj tekintetében nem vitatta, állította azonban 638.966 forintot ebből felperesnek megfizetett. Viszontkeresetet terjesztett elő, s felperest 5.778.568 forint kártérítés, és ezen összeg után 2005. december 1-től járó törvényes mértékű kamat és perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Kárát a bérleményből idő előtti kiköltözésével kapcsolatban felmerült költségekben (elbocsátott dolgozók bérköltsége és törvényes járuléakai: 1.002.868 forint, visszaszállított árukészlet fuvarköltsége 187.500 forint, üzemanyag költség 88.200 forint), valamint 2005. augusztus 12-től elmaradt haszon 4.500.000 forint összegében jelölte meg. Előadta, az általa kijelölt élt a szerződésben biztosított vételi joggal, késedelmes fizetése miatt azonban az adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe, ezt követően az ingatlan megvásárlására csak elővásárlási joga gyakorlásával kerülhetett volna sor. A felperes a Ptk. 373.§ (1) bekezdése szerint a szerződés elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezését nem teljesítette, s megsértette a Ptk. 277.§ (5) bekezdésben írt tájékoztatási kötelezettségét is. Azáltal, felperes eladta az ingatlant, megszegte a szerződést, kötelezettségeinek - bérleti jogviszony, vételi és elővásárlási jog biztosítása - teljesítése ellehetetlenült, a Ptk. 312.§ (2) bekezdése értelmében kártérítést követelhet. Állította, a 2005. augusztus 12-től 2005. október 20-ig fennállt helyzet feloldására volt kénytelen az áruház üzemeltetését megszüntetni. Hangsúlyozta, felperes jogsértő magatartása folytán tartozik az üzemeltetés megszüntetésével keletkezett költségeit, továbbá elmaradt hasznát a Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján megtéríteni. Utalt arra is, felperes előnyök szerzése végett nem hivatkozhat saját felróható magatartására.

Felperes ellenkérelemében a viszontkereset elutasítását, alperes perköltségben marasztalását kérte. A viszontkeresetet jogalapjában vitatta. Állította, irreleváns alperes hivatkozása a vételi jogra, az a vételár megjelölésének hiányában semmis rendelkezésnek minősül, az-vel kötött szerződéstől pedig elálltak. Állította azt is, a szerződésben meghatározott feltételeket, a bérleti jogviszonyt, valamint az eredeti állapot helyreállítása folytán az elővásárlási jogot biztosította, a bérbeadói

kötelezettségeinek teljesítése nem lehetetlenült el, a bérlet nem vált lehetetlenné, még a tulajdonosváltás sem eredményezte volna a jogviszony megszűnését. Ugyancsak alaptalanul hivatkozik alperes a Ptk. 4.§ (4) bekezdésében foglaltakra, mivel nem járt el felróhatóan, így arra nem is alapított igényt, különösen nem előny szerzése érdekében. Vitatta, alperes igazolta volna a kár bekövetkeztét, jogellenesnek vélt magatartás és az „előállított” kár közötti okozati összefüggést. Hangsúlyozta, az általános elvárhatósági mérce szerint járt azzal, hogy az adásvételi szerződést felbontotta.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg alperesi ügyvezetőt. előadta, a-tól alperes 4.000.000 forintos bérleti díj számlát kapott, amelynek megfizetését jogviszony hiányára hivatkozva visszautasították, ezt követően a telefonon tájékoztatta alperest az ingatlan megvásárlásáról, majd két hét elteltével értesültek felperestől az adásvételről. A 2005. november 14-ig járó bérleti díj számlát befogadták, ezzel szemben kívánták érvényesíteni kárigényüket, a különbözetet pedig megfizették.

Az elsőfokú bíróság 2007. szeptember 6-án kelt 16.G.40.693/2006/16. számú ítéletével kötelezte alperest 7.694.368 forint, 5.778.568 forint után 2005. december 1-jétől, 1.915.800 forint után 2005. december 31-től a kifizetésig járó mindenkorijegybanki alapkamat mértékű, de maximum évi 7,75 % kamat, valamint 877.171 forint perköltség megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Egyidejűleg a viszontkeresetet is elutasította. Megállapította, a-vel kötött ingatlan-adásvételi szerződés felbontása a szerződésnek a megkötése időpontjára visszamenő hatályú megszűnését eredményezte, melynek jogkövetkezményeként a bérbeadó személyében nem következett be változás. Rámutatott, a bérleti szerződést az adásvételi szerződés nem szüntette volna meg, csak a bérbeadó személyében következett volna be jogutódlás. Az a körülmény, alperes a bérleményt önként visszaadta felperesnek, rendes felmondásra irányuló ráutaló magatartásnak minősül. A rendes felmondás kizárása következtében viszont alperes kiköltözése a jogviszonyt nem szüntette meg, felperes igényt tarthat a határozott időre járó, alperes által még meg nem fizetett 7.694.368 forint bérleti díjra. A késedelmi kamat mértékét a szerződésben foglaltak szerint a jegybanki alapkamat mértékében, de a kereseti korlátra tekintettel legfeljebb 7, 75 %-ban határozta meg. A viszontkeresetre nézve kifejtette, alperes vételi joga 2005. augusztus 12-én már nem állt fenn, felperes azt nem sérthette meg. Az alperes elővásárlási joga ugyan sérült, de annak jogkövetkezménye az adásvételi szerződés jogosulttal szembeni hatálytalansága, a szerződés azonban felbontásra került. E körben is rámutatott, az adásvételi szerződés a bérleti szerződést nem szüntette meg. Felperes kiköltözése, és azzal kapcsolatban felmerült költsége, elmaradt vagyoni előnye nem felperes jogellenes magatartásával, hanem alperes saját önkéntes elhatározásával áll összefüggésben. Az esetleges kár és felperes jogellenes magatartása közötti okozati összefüggés hiányában felperes kártérítési felelőssége nem áll fenn.

Az ítélet 1.915.800 forint és járulékai megfizetésére kötelező és viszontkeresetet elutasító rendelkezésével szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Fellebbezését 2007. október 19-én és november 13-án kiegészítette. Az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, a bérleti szerződést a bérlemény megvásárlása szándékával kötötte, annak lehetőségét, miután felperes „kihátrált a vételi jogot érvényesítő megoldásból” 2005. április 10-ét követően csak az elővásárlási jog biztosította. Felperes szerződést szegő módon értékesítette a bérleményt, ezért 2005. október 14-én elállt a szerződéstől, s az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján felperes jogsértő magatartása miatt rendkívüli felmondással a szerződést megszüntnek tekintette, a bérleményt visszaszolgáltatta. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget felperes két hónapos tájékoztatási késedelmének, a vételi jog gyakorlása körében előadottaknak, valamint, hogy a szerződés felbontására hivatkozással felperest mentesítette a felelősség alól. Hangsúlyozta, felperes értesítésekor nem lehetett tudomása arról, a szerződés felbontásra kerül, ezért kezdte meg a „kár csökkentése érdekében a szerződéstől való elállást. A gazdaságtalan bérleti jogviszony a szerződéses kötelek figyelmen kívül hagyása, a tulajdonviszonyok megváltozása miatt nem volt hosszú távon nyereségessé alakítható. Kifogásolta azt is, az elsőfokú bíróság nem tért ki a Ptk. 312.§ (2) bekezdésére alapított kártérítési igényére, pedig jelen esetben a vételi joggal és az elővásárlási joggal való élés lehetősége, mint teljesítés elmaradt. Az okozati összefüggés körében arra hivatkozott, a vételi jog érvényesítésének történetéből, majd az ingatlan eladásának körülményeiből nem lehetett arra következtetni, az eredeti állapot helyreállításra kerül, ezért felperes magatartása felróhatóan tekintendő, s kára ezen jogellenes magatartásra vezethető vissza, kártérítési felelőssége nem vitatható. A szerződés 12. pontjában foglaltakra utalva is hangsúlyozta, a bérleti szerződés a bérlemény elidegenítésével 2005. augusztus 12-én megszűnt, de az adásvételi szerződés felbontása a megszűnést nem érintette, a feleket elszámolási kötelezettség terheli. Tekintettel arra, az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet jogalap hiányában utasította el, a kárösszegezésének vizsgálata körében további bizonyítási eljárás lefolytatása szükséges.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes ténybeli és jogi indokai alapján. Kiemelte, az elsőfokú bíróság helytállóan marasztalta alperest a 2005. december 31-ig járó bérleti díjban, és kártérítési felelősség jogalapjának hiányában helyesen utasította el a viszontkeresetet is, mellőzve a kár összegére vonatkozó bizonyítást. Rámutatott, alperes fellebbezésében nem jelölt meg olyan jogsértést, amely az ítélet „kötelező jellegű” hatályon kívül helyezését indokolná.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, a bérleti jogviszony alanyainak jogaira és kötelezettségeire, a jogviszony megszűnésére nézve az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), valamint az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. tartalmaz rendelkezést.

Az Ltv. 36.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó 2.§ (1) bekezdése értelmében helyiségbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő szerződése alapján határozott időre is létrehozható.

A (2) bekezdés szerint a bérbeadó köteles a helyiséget a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a helyiség használatáért bérleti díjat fizetni.

A bérleti szerződést tehát főszabályként a bérbeadó a bérlemény használatának biztosításával, a bérlő pedig a bérleti díj megfizetésével teljesíti.

A bérleti szerződés megszűnésének eseteit az Ltv. 23.§ (1) bekezdése sorolja fel. Így a szerződés egyebek mellett megszűnhet a bérlemény megsemmisülésével, a felek közös megegyezésével és felmondással is.

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

A Ptk. 373.§ (1)-(2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog meghatározott dologra nézve szerződéssel is alapítható.

Az elővásárlási jog gyakorlása pedig az elővásárlásra jogosult tulajdonoshoz intézett, a dologra nézve a tulajdonos által kapott vételi ajánlatot magáévá tevő nyilatkozatával valósulhat meg.

A Ptk. 375.§ (1) bekezdése értelmében pedig a tulajdonos másnak egyoldalú jognyilatkozattal vételi jogot biztosíthat.

Míg azonban a vételi jog a jogosult számára - fennállta alatt - kizárólag saját akaratelhatározásától függően biztosít lehetőséget a dolog tulajdonjoga megszerzéséhez, addig az elővásárlási jog jogosultja a tulajdonszerzésben - szándéka ellenére - bizonyos nem lehet.

A szerződés teljesítésének lehetetlenné válását a Ptk. 312.§-a szabályozza.

A (2) bekezdés szerint, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet.

Az adott ügyben a felek között határozott időre szóló helyiségbérleti szerződés jött létre. A szerződés pedig alperes részére meghatározott ideig vételi jogot, azt követően pedig a szerződés teljes tartamára elővásárlási jogot biztosított a bérleményre nézve. A szerződés helyes értelmezése szerint ugyanakkor a bérlemény felperes általi elidegenítése (átruházása, eladása) önmagában nem jelentette a bérleti szerződés megszűnését. Az sem vitás, felperes a szerződés szerint a tulajdonában álló raktáruháza ingatlan használatát alperesnek átengedte, a zavartalan használatot biztosította, alperesnek pedig ennek ellenértékeként bérleti díjfizetési kötelezettsége keletkezett. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a vételi jog alapján a biztosított határidő alatt szerződéskötésre nem került sor. Az is kétségtelen, felperes a bérleményt alperes elővásárlási jogát megsértve elidegenítette, e körülmény azonban a bérleti szerződést a kifejtettek szerint nem szüntette meg, s a felek pedig egyebekben az adásvételi szerződés megkötését követő néhány napon belül a szerződést fel is bontották, ezzel pedig az eredeti állapot helyre is állt.

Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a felperes oldalán, illetve terhére a bérleti szerződés megszűnését maga után vonó szerződésszegő magatartás nem volt megállapítható. Az adott tényállás mellett, tévesen, megalapozatlanul hivatkozott az alperes a szerződés megszűnésére, a felperes felelősségét eredményező lehetetlenülésre is. Alperes a bérleményt zavartalanul használhatta rendeltetésének megfelelően, a már kifejtettek szerint pedig az utóbb felbontott adásvételi sem érintette alperes bérlői jogviszonyát, s egyebekben elővásárlási joga is fennmaradt.

Figyelemmel arra, az említett rendelkezések értelmében a határozott időre kötött bérleti szerződés az időtartam elteltével szűnik meg, az a körülmény, alperes az ingatlanból kiköltözött, a bérleti jogviszonyt szintén nem szüntette meg, a bérlet hátralévő részére esedékes bérleti díjfizetési kötelezettségét nem érintette. Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, felperes igényt tarthat a határozott időre járó alperes által meg nem fizetett bérleti díjra.

A kifejtettekből következően a szerződés lehetetlenülése hiányában pedig alperes megalapozottan kártérítési igényt nem érvényesíthet, helytállóan utasította el ezért az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet.

Alperes a kártérítési viszontkeresete körében a bérlemény felperes jogsértő magatartása miatti elhagyásával, mint ráutaló magatartással történő rendkívüli felmondási joga gyakorlására csak a fellebbezésben hivatkozott, ezen előadása

azonban a Pp. 235.§ (1) bekezdésében írt korlátra tekintettel nem volt figyelembe vehető.

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

Alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5)-(6) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alkalmazásával megállapított - áfát is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2008. március 28.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző