

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Imrédy Ügyvédi Iroda (....) által képviselt felperesnek a Szabó Levente Ügyvédi Iroda (.....) által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. október 21-én kelt 7.G.43.238/2013/31. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes, mint bérbeadó a 2009. június 30. napján kelt megállapodással vendéglátás és rendezvénytermi szolgáltatás céljára bérbe adta a felperes jogelődje, a részére a kizárólagos tulajdonában álló.... szám alatti földszinti 393 nm, II. emeleti 260 nm, III. emeleti 1238 nm, IV. emeleti 152 nm alapterületű részét, továbbá az áruház földszinti 134 mn és a III. emeleti 268 nm alapterületű teraszát, összesen 2445 mn területet. A bérleti szerződés I.sz. mellékletét képező alaprajzon piros színnel jelölték azt a területet, amit a bérlő az ingatlan más használóival közösen volt jogosult használni, a zöld színnel jelölték az üzemeltetési területet, a fekete színnel a bérlő áruszállításának útvonalát, a sárga színnel pedig a bérlemény bérlő által történő megközelítésének közös területi útvonalát. Az alperes, mint bérbeadó tudomásul vette, hogy a bérlő az épület bejárata előtti előtető alatt teraszt üzemeltet, amelyhez nem szükséges a Önkormányzat engedélye. A terasz helyét az 1. sz. mellékleten barna színnel jelölték. A bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy a terasz nem települ az áruház más bérlő által használt kirakata elé, továbbá nem akadályozza az áruház egyéb funkcióit, különösen a gyalogos forgalmat és az áruszállítást. A terasszal kapcsolatban egyéb kötelezettségvállalást nem tettek.

A bérleti szerződést 2020. január 1. napjáig terjedő időre kötötték meg és úgy állapodtak meg, hogy a bérlemény emeleti területeit legkésőbb 2009. szeptember 1. napjáig adja a bérbeadó a bérlő birtokába, és eddig az időpontig elvégezteti a terület azbesztmentesítését. Késedelmes teljesítés esetére késedelmi kötbért kötöttek ki, 2009. december 1. napjától pedig a bérlőt feljogosították a szerződéstől való elállásra meghiúsulási kötbér fizetése mellett.

A bérlő a bérlemény műszaki kialakítását és a bérbe vett célhoz szükséges hangszigetelést saját költségen volt köteles elvégezni, ugyanakkor a bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérlő által meghatározott kapacitásoknak megfelelő víz-csatorna, elektromos-, gáz- és légtechnikai közmű kiállításokat a bérlemény határáig saját költségen kialakítja. Megállapodásuk szerint a bérlőnek a földszinti kapacitás igényét legkésőbb 2009. július 15-ig, az emeleti kapacitás igényét 2009.

augusztus 15-ig írásban kellett közölnie. Rendezték a bérlői beruházások szerződés megszűnését követő jogi sorsát is és a szerződés 5. pontjában úgy állapodtak meg, hogy a szerződés lejártával vagy közös megegyezéssel való megszűnés esetén az állag sérelme nélkül el nem távolítható berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá a bérlő által a bérleményen elvégzett beruházások megtérítését bérlő a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelheti, ezek térítésmentesen a bérbeadó tulajdonába mennek át. Amennyiben azonban a bérlő a bérbeadónak felróható ok miatt jogszerűen szünteti meg a szerződést rendkívüli felmondással, a bérbeadó köteles a bérlő részére két éven belüli felmondás esetén az értéknövelő beruházások 70%-át, 3-4 éven belüli felmondás esetén az értéknövelő beruházások 55%-át megtéríteni.

A földszinti területek bérleti díját havi 1.600.000 forint+áfa összegben, az emeleti területek és az emeleti terasz bérleti díját havi 4.000.000 forint+áfa összegben határozták meg azzal, hogy a bérbeadó jogosult volt a bérleti díjat évente a KSH fogyasztói árindexével emelni. A bérlő bérleti díjfizetési kötelezettsége a földszinti terület megnyitásával, de legkésőbb 2009. szeptember 1. napjával, az emeleti terület után szintén a bérlemény megnyitásával állt be, azzal, hogy ez 2010. január 1. napjánál később nem lehet.

Kikötötték, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységet a bérlő köteles a hatóságoknak bejelenteni, és a működéshez szükséges szakhatósági állásfoglalásokat, hatósági engedélyeket is a bérlő köteles saját költségen beszerezni és a szerződés időtartama alatt fenntartani, és az ezen szabályok megszegéséből eredő kártérítési felelősséget a bérlőre terheltek.

A szerződés VII/47. pontjában szabályozták a bérlő azonnali hatályú, rendkívüli felmondási jogát, és a bérlő részére felmondási jogot biztosítottak arra az esetre, ha

- a bérbeadó a jelen szerződésbe foglalt valamely kötelezettségét súlyosan megszegi,
- a bérbeadó megsérti a jelen szerződés 48. pontjában foglaltakat,
- a bérlemény a jelen szerződésben rögzített célra történő hasznosítása a bérbeadónak felróhatóan naptári éves viszonylatban több mint 30 napra ellehetetlenül,
- a bérlemény a jelen szerződésben rögzített célra történő hasznosítása naptári éves viszonylatban több mint 60 napra ellehetetlenül.

A szerződés módosításának és a nyilatkozataiknak az érvényességét írásbeli alakhoz kötötték.

A földszinti előtető alatti terasz területe közterületre esett, de a (...., ...) és az alperes jogelődje között 1983. november 11. napján létrejött megállapodás szerint a terasz az alperesi jogelőd kezelésébe került annak üzemeltetésével együtt, ezért nem volt szükség aÖnkormányzat hozzájárulására.

2010-ben a felek tárgyaltak további területek bérbeadásáról, ezzel kapcsolatban azonban megállapodás nem jött létre.

A bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően az alperes a szerződés megkötésével egyidejűleg a felperes jogelődjének birtokába adta a földszinti területeket, ahol a felperes jogelődje megkezdte a földszinti kávézó kialakítását. A felperes jogelődjének egyik ügyvezetője - - a 2009. augusztus 24-én kelt levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy a földszinti bérlemény kialakításában annyi változtatást kívánnak végrehajtani, hogy a téliesíthetőség miatt üvegezett, könnyűszerkezetű teraszt akarnak létesíteni. Ehhez kérte az alperes hozzájárulását. Tájékoztatta az alperest arról is, hogy a terveket az önkormányzattal leegyeztette.

Az alperes az üvegezett terasz kialakításához hozzájárult, azt a felperesi jogelőd a tervek szerint saját költségen kivitelezte.

A földszinti betáp. kábelek kiépítését az alperes aKft.-vel elvégeztette 2009. december 1-jén, majd a felperesi jogelőd kérelmére 2010. júniusában az alperes saját nevében adta be a fennmaradási engedély kiadása iránti kérelmet, mely kérelem tárgyában az eljárás 2010. június 15-én indult meg.

A szerződő felek 2010. október 18-án kifejezetten a földszinti helyiség vonatkozásában írásban rögzítették, hogy a működtetéssel kapcsolatban mindennemű felelősség, jog és kötelezettség, bármely hatósági eljárással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a felperesi jogelődöt terheli, mivel a tényleges beruházást, üzemeltetést, használatot és hasznosítást aKft. végzi. Rögzítették azt is, hogy a bérelő tartozik helytállni az ingatlant érintő engedélyezésért, kivitelezésért, működtetésért, külön kiemelve a tűzrendészeti, egészségügyi és munkavédelmi szabályoknak megfelelő működtetés kialakítását. Az Építési Osztály az engedélyezési eljárást 2010. december 21-én felfüggesztette, majd az eljárást 2011. augusztus 10-én folytatta, egyben a kérelem hiányosságainak pótlására hívta fel az alperest, mint kérelmezőt 30 napos határidővel, mely határidőt a 2011. szeptember 28-án kelt határozatával 2011. december 5-ig meghosszabbított. A megjelölt határidőn belül a hiányok pótlására nem került sor, ezért az Építési Osztály a fennmaradási és használatbavételi engedélyezés iránti kérelmet a 2014. február 6-án kelt XI/5163/1/2014. sz. határozatával elutasította és kötelezte az építetőt az eredeti állapot helyreállítására.

A felperes jogelődje 2010. március 24-én kérte meg a kávézóra a működési engedélyt, amelyet a ... Kereskedelmi Osztályától meg is kapott.

A felperes jogelődje a kávézót 2011. január 15-ig üzemeltette, majd 2011. szeptemberében - pontosabban meg nem állapítható időpontban - kiürítette és az alperes birtokába visszaadta.

Az alperes az emeleti területek azbesztmentesítését saját költségen elvégeztette az Kft.-vel, mely cég az azbesztmentesítés megtörténtéről szóló tanúsítványt 2009. október 7-én és november 9-én kiállította, és az alperes a helyiségeket 2009. november 10-én a felperesi jogelőd birtokába adta.

A felperes jogelődje a konferencia teremként szolgáló III. emeleti helyiségben zenés táncter kialakítását tervezte, mely funkció szükségessé tette az épület, illetve az érintett földem statikai vizsgálatát. A felperes jogelődje már a bérleti szerződés megkötése előtt tisztában volt ennek szükségességével, mivel 2009. június 6-án az Kft. statikus tervezője arról tájékoztatta, hogy az általa tervezett átalakításhoz, funkcióváltáshoz statikai szakvéleményt kell készíteni. Tájékoztatta, hogy első körben a II. emelet feletti földem teherbírását kell megvizsgálni, és ha ennek a megerősítési költsége nem olyan magas, hogy megfojtsa a projektet, akkor a második körben érdemes az épület további tartószerkezeti elemeinek a megvizsgálása, ami az épület alapozására, függőleges teherhordó elemeire és a merevítésre terjedne ki. A II. emeleti földemre vonatkozó statikai szakvélemény elkészítését 2009. július 7. napjára vállalta 750.000,- forint+áfa tervezési díj ellenében, az épület további szakaszaira vonatkozó szakvélemény elkészítésének díját pedig 850.000 forint+áfa összegben jelölte meg, egyúttal arról tájékoztatta a felperesi jogelődöt, hogy további költségként merül fel a tervtárból kiveendő tervek kivételi díja, amit a statika vonatkozásában 200.000 forint+áfa, az építészet vonatkozásában 100.000 forint+áfa összegben jelölt meg.

A felperes jogelődje úgy foglalt állást, hogy a tartószerkezeti vizsgálat megrendelése és finanszírozása a tulajdonos feladata, amit az alperes ügyvezetőjével közölt is. Az alperes ezt követően - a Kft. építészeti programtervének ismeretében - 2009. június 18-án a saját statikus szakértőjétől statikai szakvéleményt rendelt meg, ami 2009. június 25-én készült el és amelyet ekkor adott át az alperes a felperes jogelődje részére. statikus tervező a szakvéleményében rögzítette, hogy a felperesi jogelőd által tervezett szórakozó hely kialakításának egyik feltétele a terület akusztikai védelme, ami többletsúlyt jelentő rétegek utólagos beépítését jelenti mind a vízszintes, mind a függőleges felületeken. Vizsgálta mind az épület, mind az érintett földem szerkezetét és

megállapította, hogy fióktartós kialakítású, a fióktartók 3,0 méterenként vannak párosával elhelyezve, kivéve a konferencia terem ülősorai alatt, ahol a fióktartók sűrűbb elhelyezkedésűek. A konferenciaterem ülősorok előtti területe lejtéssel készült, amelybe több helyen befúrva az volt megállapítható, hogy a lejtés teljes egészében tömör betonból lett kialakítva. Megállapította, hogy mind a táncterem funkció, mind az azzal szükségszerűen együtt járó akusztikai védelem a meglévő terhelést meghaladó terhet jelent közvetlenül a födémén, valamint az épületen is. Az elvégzett számítások alapján megállapította, hogy a födém a 400 kp/m² hasznos teher hordására alkalmas, azonban semmiféle teherbírási tartalékkal nem rendelkezik, ezért azon a területen, ahol a dinamikai hatás miatt növelő tényezőt is figyelembe kell venni, a födém szerkezet - az ülések alatti terület kivételével - a táncterem funkcióra megerősítés nélkül nem alkalmas, el kell végezni a födém szerkezet helyi megerősítését. A födém szerkezet helyi megerősítésére javasolta az egymástól 3,0 m távolságban lévő fióktartók besűrítését 1,5 m-re, amivel a vasbetonlemez fesztávolsága, valamint a fióktartókra jutó terhelés megfelelődik, így mind a vasbetonlemez, mind a meglévő fióktartók teherbíró képessége elegendővé válik. Az új fióktartókat a dinamikai tényezővel növelt terhelésre méretezte. A dinamikai teherrel érintett 2 db főtartó megerősítését is javasolta, míg a pillérek megerősítését nem tartotta indokoltnak. Megállapította, hogy az ülősorok helyén létesítendő max.10 cm vastagságú úsztatott hanggátló betonlemez kialakítására, valamint a tervezett hanggátló oldalfalak kiépítésére és a mennyezetre kerülő hanggátló álmennyezet elhelyezésére a terület alkalmas. Az acélszerkezetű megerősítések költségét 3,1-3,2 millió forint+áfa összegre becsülte.

Az emeleti helyiségek birtokba adását követően a felperes jogelődje a által javasolt megerősítést elvégezte és a födém feltárását követően a ... Kft.-től újabb statikai szakvéleményt rendelt annak felülvizsgálatára, hogy a feltárt födém szerkezetek alkalmasak-e a tervezett célra történő használatra. A Kft. statikusa ... 2009. november 10-én készítette el a statikai szakvéleményt, amiben megállapította, hogy a II. emelet feletti födém az eredetileg feltételezett funkciók ellenére nem a teljes konferenciaterem alapterületén került megerősítésre, hanem csak a ferde vonalvezetésű nézőtér acélszerkezete alatt, de már a nézőtér előtti színpadterületen is csak a felsőbb szintek irodaterhelésére tervezett főtartó-fióktartó rendszer készült el. A tervezett funkció kialakításához a II. emelet feletti födém érintett födém szakaszának a megerősítését javasolta - akár csak a fióktartók besűrítésével, ami az eredeti teherhordó szerkezet födémterületek megerősítésén túlmenő átalakításával nem jár együtt.

A bérelő ügyvezetője 2010. február 17-én elküldött e-mailjében közölte az alperessel a III. és IV. emelet áramigényét, valamint a megszüntetendő elosztó berendezéseket és vezetékeket, majd a 2010. április 2. napján kelt e-mailben ezt kibővítette és pontosította. Az alperes a 2010. április 7-én elküldött e-mailjében tájékoztatta a bérelőt, hogy a hátralék kiegyenlítéséig az elektromos betáp. kábelek kiépítésével nem foglalkozik.

A felperes jogelődje az óvadék feltöltési és bérleti díjhátraléka miatt 2010. április 21-én az emeleti helyiségekre május- június-július-augusztus hónapokra fizeteskönnyítést kért az alperestől. A kérelem okaként azt jelölte meg, hogy az épület szerkezeti paramétereinek alapos felmérésére csak a munkálatok során volt lehetősége, az épületszárny műszaki állagához hosszú évek óta nem nyúltak, rengeteg előre nem várt, nem kalkulált plusz munkával és költséggel találták szembe magukat. Ezek megoldása a jelenlegi kihasználtsági fok mellett olyan terheket ró rá, ami ellehetetleníti a gazdaságos működést.

A felperesi jogelőd kérelmével kapcsolatban a felek között tárgyalások indultak. A felperesi jogelőd ügyvezetője a 2010. augusztus 25-én elküldött elektronikus levelében - a 2010. augusztus 16-ai megbeszélésen elhangzottakra reagálva - arról tájékoztatta az alperest, hogy reálisan 2011.

szeptember 1-jén tudják megnyitni az emeleti helyiségeket, és ettől az időponttól tudnának bérleti díjat fizetni. Javasolta a statikai, tűzvédelmi és elektronikus kialakítás költségeinek a megfizetését és a bérleti idő 10+10 évre való meghosszabbítását.

A felperesi jogelőd jogi képviselője a 2010. november 8-án kelt levelében azt hangsúlyozta, hogy aKft. a bérlemény rendeltetésszerű használat céljára történő alkalmassá tétele érdekében olyan kötelezettségeket vállalt magára, amelyek a bérleti szerződés értelmében a bérbeadót terhelte volna. Ezen költségek jelentős részét az okozza, hogy az épület statikai megerősítése a bérbeadó által megjelölt összeg tízszerese, továbbá az, hogy - bár a gépészeti kialakítás a bérleti szerződés értelmében az alperes kötelezettsége a bérlemény határvonaláig - a Kft. a teljes tűzvédelmi rendszer kialakítását kényszerül saját költségen elvégezni, mert a bérleményben lévő tűzvédelmi rendszer nem felel meg a követelményeknek. Közölte, hogy az ügyfele az alperes felé fennálló 54.039.000 forint tartozását vitatja, de az ésszerű kompromisszum megkötésétől nem zárkózik el.

A tárgyalásaik végül eredménnyel zárultak, az alperes jogi képviselője a szerződésmódosítás tervezetét 2010. november 19-én küldte meg a felperes jogelődjének és 2010. november 20-án írták alá a bérleti szerződés módosítását visszamenőlegesen 2010. június 3-ra datálva.

A bérleti szerződés módosításában tényként rögzítették, hogy a bérlő az ingatlanon építési engedélyköteles beruházásokat, felújítási, átalakítási munkálatokat végez annak érdekében, hogy a bérelt területeken vendéglátói és rendezvénytermi szolgáltatási tevékenységet folytasson. A munkálatokkal kapcsolatban valamennyi engedélyezési eljárással kapcsolatos kötelezettség és költség a bérlőt terheli. A bérlő a beruházást 2011. augusztus 31. napjáig fejezi be, a vendéglátói és rendezvénytermi szolgáltatási tevékenységet csak a jogerős használatbavételi engedély birtokában kezdheti meg. Megállapodtak abban, hogy a bérlőt a beruházásaira tekintettel az ingatlan II. III. és IV. emeleti részén bérelt területekre vonatkozóan 2010. június 15. napjától 2011. augusztus 31. napjáig bérleti díjfizetési kötelezettség nem terheli, 2011. szeptember 1. napjától azonban akkor is köteles bérleti díjat fizetni, ha a használatbavételi engedélyt 2011. augusztus 31-ig nem kapja meg, ha pedig a használatbavételi engedélyt korábban szerzi meg és 2011. szeptember 1. napja előtt a bérleményt megnyitja, úgy a bérleti díjfizetési kötelezettség a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától kezdődik. Az egyéb fizetési kötelezettségeket a szerződésmódosítás nem érintette.

A felperes jogelődjének bejelentése alapján a ...Önkormányzat Jegyzője 2010. november 29-én vette nyilvántartásba „...” elnevezéssel a vendéglátó üzletet, mely helyiségbe a felperes jogelődje 2011. január 15. napjára rendezvényt szervezett. Az ezen a napon bekövetkezett halálos baleset következtében a Jegyző a 2011. január 19. napján kelt VIII/2987/2011. sz. határozatával az üzletet hivatalból 90 napra ideiglenesen bezárta.

Ezt követően a felperes jogelődje az emeleti helyiségeket sem üzemeltette, azokat 2011. július 18-án az alperes birtokába vissza is adta a földszint lift előtti folyosó közös területével együtt, a teljes kiürítést 2011. augusztus 10-ig vállalta.

Annak ellenére, hogy a helyiségek használatával a felperes jogelődje felhagyott, a bérleti jogról nem mondott le, mindkét fél szándéka az volt, hogy a felperesi jogelőd bérleti joga értékesítésre kerüljön. Bérlőt azonban a helyiségcsoportra nem találtak.

A felperesi jogelőd a rendezvényterem építési engedélyezése iránti kérelmét 2011. szeptember 7-én visszavonta, majd 2011. október 10-én a bérleti szerződés 47. pontja alapján a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. A felmondásában arra hivatkozott, hogy a bérlemény a bérbe venni szándékozott célra statikai állapota miatt nem alkalmas, a bérelt terület egy részéről kiderült, hogy úgy adta bérbe az alperes, hogy nem volt a terület felett rendelkezési joga, ezen kívül

rendeltetésszerű használatra azért sem alkalmas, mert a tűzvédelmi rendszer kiépítése nem történt meg, a közmű kiállásokat az alperes nem biztosította és az azbesztmentesítés csak részben valósult meg.

Az alperes a 2011. október 28. napján kelt levelében a felmondást nem fogadta el, a bérleti jogviszonyt továbbra is hatályosnak tekintette és felszólította a felperes jogelődjét a bérleti díjhátralék rendezésére.

A Kft. 2012. április 24-én kelt megállapodással engedményezte a felperesre az alperessel szemben a bérleti szerződés 5. pontja alapján fennálló 107.099.985 forint és járulékaira vonatkozó követelését. A felperes a 2013. március 26. napján kelt levelével értesítette az alperest az engedményezésről és kezdeményezte a jogvita peren kívüli rendezését, mely nem vezetett eredményre.

A felperes a 2013. augusztus 26-án előterjesztett keresetében az alperes kötelezésé kérte 107.099.885 forint tőke és ennek 2011. október 19. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata és a felmerült perköltsége megfizetésére. Keresetét a Ptk. 305. § (1) bekezdésére, a Ptk. 424. § (1) és (2) bekezdésére, a Ptk. 315. §-ra, valamint a 242. §-ra alapította. Keresetességét az engedményezési szerződésre alapította. Előadta, hogy a jogelődje az alperessel 2009. június 30-án megkötött bérleti szerződést 2011. október 10-én azonnali hatállyal felmondta a szerződés 47. pontjára hivatkozással. A szerződés 5. pontja értelmében az alperes köteles megfizetni a jogelődje 194.727.064 forint értékű beruházásának 55%-át, azaz 107.099.885 forintot.

A helyiség statikai alkalmatlanságára, mint felmondási okra nézve előadta, hogy jogelődje a bérleti szerződés megkötését megelőzően részletesen tájékoztatta az alperest arról, hogy milyen célra kívánja bérbe venni az ingatlant, és a szerződés megkötésének feltételeként szabta a statikai alkalmasságot. Az alperes által a statikai alkalmasság igazolására 2009. június 25-én átadott ... statikai szakvéleménye szerint statikai megerősítés 3,1-3,2 millió forint+áfa összegből elvégezhető. Ezt a jogelődje elfogadta és a bérleti szerződést az alperessel megkötötte, a statikai megerősítési munkák elvégzését a jogelődje vállalta. A bérleti szerződés megkötését követően a jogelődje által a Kft.-től megrendelt statikai megerősítési munkák árajánlatából derült ki, hogy nettó 50 millió forint ráfordítással lehet csak a bérleményt az adott célra statikailag alkalmassá tenni. A jogelődje ilyen feltételek mellett a helyiséget nem vette volna bérbe, a munkák elvégzését ilyen költség mellett nem vállalta volna. Azt nem vitatta, hogy a statikai megerősítés a bérlőt terhelte, ez azonban nem változtat azon, hogy az alperes egyértelműen és nyilvánvalóan megtévesztette a bérlőt, amikor azt a tájékoztatást nyújtotta, hogy nettó 3,2 millió forintból a szükséges statikai megerősítés elvégezhető. Állította, hogy a bérlemény a szerződészerű használatra nem volt alkalmas, a bérbeadó a bérleti szerződés rendelkezéseit súlyosan megsértette, ezért a jogelődje a bérleti szerződést ezen okból jogszerűen mondta fel.

A területi eltérés körében előadta, hogy a bérbe adott terület részét képezte a földszinten egy 134 nm fedett nyitott terasz. A jogelődje ezen a területen a felújítást megkezdte, a teraszt téliesítette, de nem kapott használatbavételi engedélyt, mert a terület nem volt a bérbeadó tulajdona, amivel a jogelődje csak 2011. szeptemberében szembesült. Ekkor derült ki, hogy az üvegfalra nem kaphat fennmaradási engedélyt és nem kaphat a melegkonyhás kávézóra végleges működési engedélyt sem, márpedig a kávéház a jogelődje üzleti tervének elengedhetetlen része volt, a téliesített terasz nélkül nem volt gazdaságosan működtethető. Vitatta, hogy a bérlőt ezzel kapcsolatban bármiféle mulasztás terhelte, ezzel összefüggésben hivatkozott arra, hogy az ideiglenes jellegű, legfeljebb 180 napig fennálló vendéglátóipari célokat szolgáló létesítmény építési engedély és bejelentési kötelezettség nélkül létesíthető volt. Állította, hogy a bérbeadó felróható magatartását csak az ingatlan-nyilvántartási térképnek a fennmaradási engedélyeztetési eljárásban történt részletes elemzése után ismerte fel a bérlő, az ingatlan tulajdoni lapjának megtekintése erre nem volt elegendő. Ugyanakkor

a bérbeadó részéről elvárható volt, hogy olyan területet adjon bérbe, amely valóban a tulajdonában vart vagy a rendelkezése alatt áll. Ilyen feltételek mellett a jogelődje a bérleti szerződést az alperessel nem kötötte volna meg, ezért a bérleti szerződést ebből az okból is jogszerűen mondta fel. Az azbesztmentesítés elmaradása vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a III. emeleti területeket az alperes azzal adta birtokba, hogy az azbesztmentesítés megtörtént. A jogelődje a büntető eljárásban szerzett tudomást arról, hogy a mentesítés teljes mértékben nem valósult meg, az alperes ebben a vonatkozásban szintén megtévesztette a bérlőt, amivel súlyosan megszegte a szerződést. Hivatkozott arra is, hogy az azbesztmentesítés a vendéglátóipari tevékenység folytatásának feltétele, enélkül a bérbe venni szándékozott célra alkalmatlan volt a helyiség. Állította, hogy a felmondás ezen okra alapítva is jogszerű volt.

A közmű csatlakozások kiépítésének elmaradása tekintetében előadta, hogy a közműkiállások biztosítását a bérlemény határáig az alperes vállalta. A műszaki paramétereket a jogelődje 2010. február 17-én megküldte az alperesnek, a közölt igényét 2010. április 2-án megerősítette, ennek ellenére a csatlakozásokat az alperes a felmondásig nem biztosította. Hivatkozott arra, hogy a közműcsatlakozások kiépítésének nem feltétele az építési engedély, továbbá, hogy a bérlő azért nem tudta a saját közműhálózatát kiépíteni, mert az alperes a közműcsatlakozásokat nem szolgáltatta. Álláspontja szerint a bérlőnek a 2010. áprilisban fennálló bérleti díjhátraléka nem szolgálhatott alapul annak, hogy a két hónappal korábban jelzett kapacitás igény megvalósítását az alperes megtagadja. Az alperes azért nem teljesítette a kötelezettségét, mert a szerződés megkötésekor nem számolt 7 millió forintos közműkiállási költséggel. Az alperes ezzel a magatartásával a szerződést súlyosan megszegte, ezért az ebből az okból közölt felmondás is jogszerű volt.

Az alperes elsődlegesen a per megszüntetését kérte a felperes keresetösségi joga és a jogelődje kötelező perben állása hiányában, másodlagosan a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását. Állította, hogy rendkívüli felmondást megelőzően a bérleti szerződés megszűnt, a bérlő a helyiséget a birtokába visszabocsátotta, a megszűnt szerződés már nem volt felmondható. Hivatkozott továbbá a felmondás alakilag érvénytelen voltára, valamint a bérlő által közölt okok valótlanúságára azzal, hogy azok felmondási okként a felróhatósága hiányán túl már csak azért sem szolgálhattak, mert a helyiségek szerződésszerű használatra alkalmassá tétele a felperesi jogelőd feladata volt. A bérleti szerződést valójában a felperes szegte meg azzal, hogy nem fizette a bérleti díjat, nem tett eleget óvadék kiegészítési kötelezettségének, építési engedély nélkül végzett statikai megerősítést, földszinti teraszbeépítést.

A statikai alkalmatlanság körében hivatkozott arra, hogy a ... szakvélemény rögzítette, hogy a konferenciatermi rész tartószerkezete a jelen állapotukban dinamikus hatással járó tánctermi funkcióra megerősítés nélkül nem alkalmas. A statikai állapot felmérése és ezzel kapcsolatos tervezés, beruházás a bérlő kötelezettsége volt. A bérlő a statikai megerősítés szükségességéről tudott, ezért mentesült a szavatossági felelősség alól, a Ptk. 316.§ (1) bekezdése szerint pedig a bérlőnek ezen szerződésszegésre alapított igénye megszűnt, mert jogfenntartással nem élt. A felperes jogelődje már 2009. november 10-én tudomást szerzett arról, hogy milyen statikai megerősítés szükséges, ennek ellenére csak 2 év múlva mondta fel a bérleti szerződést. A két időpont között 2010. március 6-án újabb területeket akart bérbe venni, 2010. november 20-án pedig szerződésmódosítással a bérleti szerződést megerősítette, azaz egyértelműen kifejezésre juttatta, hogy a statikai probléma ismeretében is folytatni akarja a bérleti jogviszonyt. Ebben a szerződésmódosításban éppen a többlet statikai költségek miatt 58.000.000 forint+áfa fizetéskönnyítést biztosított a felperes jogelődje részére. Kiemelte, hogy a Kft. szakvéleménye lényegében megegyezik a szakvéleménnyel. A felperes nem igazolta, hogy a statikai megerősítés meghaladja az 50 millió forintot. A bérleti szerződésben a szakvélemény megállapításaival kapcsolatban semmiféle kötelezettséget nem vállalt, ezért sem lehet alapja ez a szakvélemény a szerződésszegésen alapuló felmondásnak. Az akarathiba elsődlegesen megtámadási ok, ilyen joggal

a felperes jogelődje nem élt, sőt a megtámadási jog megnyílt után megerősítette a szerződést, mert a beruházással kapcsolatos igényei rendezést nyertek. A szavatossági felelőssége azért sem állhat fenn mert a szerződés megkötésekor a beruházás tartalma még nem véglegesítődött, akkor még nem lehetett előre látni a statikai megerősítés körét, tartalmát, szükségességét. Az együttműködési kötelezettségének eleget tett azzal, hogy megbízott egy szakértő céget a statikai szakvélemény elkészítésével.

A területi eltérés körében állította, hogy a felperesi jogelőd ügyvezetője tudott arról, hogy a földszinti terasz területe nincs a tulajdonában. Ennek bizonyítékeként hivatkozott 2009. március 19-én és május 1-jén elküldött e-mailjére. Utalt arra, hogy a terasz kiviteli tervét a felperesi jogelőd másik ügyvezetője készítette el, ... a tanúvallomásában maga nyilatkozott úgy, hogy kikérte az ingatlan-nyilvántartási térképet, az pedig tartalmazta a telekhatárt. Az ügyvezetés tudatában volt annak, hogy aÖnkormányzattal kell a területhasználatot rendezni, de a bérleti szerződésbe a terasz alapterülete egyébként is a bérlő indítványára került be. A bérlő ezen terület után nem is fizetett bérleti díjat. A területet a felperes jogelődje használni tudta, a használatában senki nem zavarta, működési engedéllyel a kávézót üzemeltette. Beépítési joga azonban nem volt. A terasz téliesítésével kapcsolatban a bérleti szerződésben semmiféle kötelezettséget nem vállalt, a bérleti szerződés ezt a területet teraszként említi és nem beépítendő területként. Figyelemmel arra, hogy a bérlőnek a terasz tulajdoni viszonyait ismernie kellett, a bérlő a Ptk. 305/A.§ (1) és a Ptk. 316.§ (1) bekezdése alapján érvényes felmondást erre az okra sem alapozhatott. Kiemelte, hogy az .építési engedélyezési kérelmet a bérlő már 2011. szeptember 7-én visszavonta, ami azt igazolja, hogy nem a fennmaradási engedély kiadásának akadályáról való értesülés volt a felmondás oka, ez a szándéka már 2011. szeptember 7-én megvolt.

Az azbesztmentesítés körében előadta, hogy az iroda szárny felújítása során az azbeszt-tartalom tekintetében szakvéleményt kért a ... Kft.-től, amit 2009. május 27-én a bérlő ügyvezetőjének átadott. Ezen anyag alapján rendelte meg az azbesztmentesítést, amit az Kft. végzett el és a munka elvégzését követően kiadta a tanúsítványt az azbesztmentesítés megtörténtéről. A bérlő az azbesztmentesítéssel kapcsolatban a felmondását megelőzően semmilyen kifogással nem élt. A bérlő erre az okra alapozva érvényes felmondást azért sem közölhetett, mert a bérleti szerződésben nem vállalt azbesztmentesítést.

A közműcsatlakozások kiépítése körében előadta, hogy a földszinti betáp kábel kiépítésére aKft.-vel szerződött, aki a kiépítést elvégezte. Az emeleti kiépítéssel kapcsolatban a bérlő folyamatosan változtatta terület-felhasználási igényeit és elektromos áram igényét, a tervezési-engedélyeztetési eljárást még 2010-ben is folytatta, a betáp csatlakozás kiépítéséhez szükséges műszaki dokumentációval alátámasztott igényt nem adott át, és jelentős fizetési hátralékot halmozott fel. Tájékoztatta a bérlő ügyvezetőjét, hogy a hátralék rendezéséig nem áll módjában a betáp kérdésével foglalkozni. Szerződésszegést nem követett el, a bérlő az engedélyezési eljárásig sem jutott el, így a betáp kábel kivitelezésével kapcsolatos alperesi kötelezettség teljesítése még nem vált esedékessé. Hivatkozott a Ptk. 281.§ (2) bekezdésére, miszerint az a szerződő fél, akinek a teljesítéssel elől kell Járnia, a szolgáltatást megtagadhatja, ha a másik félnek vele szemben pénzügyi fedezethiány miatt kiegyenlíthetetlen tartozása áll fenn és hivatkozott a bérlő késedelmére is a műszaki dokumentáció átadásának elmaradása okán. Teljesen életszerűtlennek tekintette a bérelt helyiségek fizikai elhagyását követően kb. 8 hónappal a közműcsatlakozásokkal kapcsolatos állítólagos hiányokat megjelölni rendkívüli felmondási okként.

A keresetet összecszerűségében is vitatta. A kereseti követeléssel szemben beszámítási kifogást is előterjesztett.

A felperes az alperes pergátló kifogásainak, valamint beszámítási kifogásának elutasítását kérte, vitatta a felmondás alaki érvénytelenségére vonatkozó alperesi álláspontot. Állította, hogy az alperes által említett 58 millió forint+áfa nem kedvezmény volt, hanem lényegében annak elismerése, hogy

a bérleti szerződés megkötésekor még egyik fél sem számolt az építési engedély szükségességével. Vitatta, hogy a szerződésmódosítással a jogelődje részéről joglemondás történt. A bérlő a kialakult szavatossági problémákat nem vette tudomásul, a problémákat folyamatosan jelezte alperes felé, majd amikor a területeltérés problémaköre felmerült és kiderült, hogy a helyzetet nem lehet megoldani, a bérleti szerződést haladéktalanul felmondta. A területeltérés tekintetében a joglemondás szóba sem jöhet, mert annak problematikája jóval a szerződésmódosítást követően, 2011. szeptember 28-án merült fel.

Az elsőfokú bíróság személyesen meghallgatta alperes ügyvezetőjét, tanúként felperesi jogelőd ügyvezetőjét ..., felperesi jogelőd korábbi ügyvezetőjét, alperes jogi képviselőjét a perbeli időszakban ellátó ... ügyvédet, a... Kft. ügyvezetőjét, tartószerkezeti tervezőt, a Kft. ügyvezetőjét.....

.... előadta, hogy olyan gyakorlat alakult ki az alperes és az önkormányzat között, hogy az emeleti teraszok alatti közterületet közterület foglalási díj nélkül használhatta az alperes. Erről tájékoztatták is Az általuk elmondottakat ... leellenőrizték az önkormányzatnál is. A kávézó előtti fedett-nyitott közterület végül is azért került be a bérleti szerződésbe, mert ehhezragaszkodtak a biztonság kedvéért, de a bérleti díj tárgyalásoknál nem vették figyelembe ezt a területet. az ajánlatában magára vállalta az épület statikai állapotának felmérését. Bekértek egy statikustól ajánlatot, de azt mondták, hogy túl magas költségek mellett vállalnák a szakvélemény elkészítését. nekik volt statikusuk,, felajánlotta, hogy vele is felméretti az épületet. Ennek a költségeit magára vállalta. 2009-ben csúszott az azbesztmentesítés, aminek az elvégzését az alperes vállalta. Már 2010. január - februárjában felmerültek a statikai megerősítés, a tűzvédelmi rendszer kiépítése és az elektromos betáplálással kapcsolatos problémák és ezek folyamatosan fennálltak az egész évben.

.... egyebek mellett előadta, hogy bérleti szerződés megkötését megelőzően megkeresték az Kft.-t, aki javasolta azt, hogy egy részletesebb statikai felmérést készítsenek. Aszakvélemény volt az, ami miatt végül a bérleti szerződés megkötésére sor került. Az alperes által bérbe adott területet zárták le üvegfalal. Eredetileg nem végleges üvegfalnak készült, csak később állapotuk meg az alperes ügyvezetőjével, hogy véglegesítik. Amikor a bérleti szerződést megkötötték az alperessel, akkor az alperesnek és a felperesnek is az volt a tudomása, hogy az első emeleti teraszt alatti földszinti terület az alperes tulajdonában és rendelkezése alatt áll. A fennmaradási engedélyezési eljárásban ki kellett kérni ennek a területnek is a tulajdoni lapját és a térképet a földhivatalból, ekkor derült ki az, hogy ez a terület részben az önkormányzat tulajdonában áll, ezért nem kaphatták meg a fennmaradási engedélyt. Az önkormányzattal csak a kávézó előtti nem fedett területről egyeztetett. Az emeleten az általuk eredetileg tervezett átalakítás nem volt építési engedélyköteles tevékenység. dinamikai statikai megerősítést javasolt, ami azt jelentette, hogy egészen a talapzatig meg kell erősíteni az épületet a harmadik szinttől kezdődően. A tervek egészen a kiviteli tervig elkészültek, ennek alapján azonban a kivitelezés már nem indult meg. Kizárólag az a statikai megerősítés készült el, amit írt a szakvéleményben. Az emeleti szintre működési engedélyt nem kaptak, amikor kiderült, hogy építési engedély köteles munkákat kell jelentős mennyiségben elvégezni, akkor ezt a kérelmet visszavonták. Az valamikor 2010. június -augusztusa környékén derült ki biztosan. Azért döntöttek a szerződés módosítása és nem a felmondása mellett, mert ekkor már 80 millió forintot beruháztak a földszinti kávézóban és jelentős összeget költöttek az emeleti helyiségekre is. Az építési engedélyt 2011. februárban adta ki az építési hatóság. Amikor megkapták az építési engedélyt, ekkor már bekövetkezett januári tragédia miatt nem akartak semmit sem csinálni az épületben. A tragédia másnapjától semmit nem üzemeltettek a bérelt helyiségben. Már nem akarták befejezni a beruházást. A birtokba adás nem úgy történt, ahogy azt a bérleti szerződésben rögzítették, mert nem készültek el a bontási munkák és nem fejeződött be teljesen az

azbesztmentesítés. Arról, hogy nem történt meg teljes egészében az azbesztmentesítés csak a büntető eljárásban értesült. A fedett terület nélkül a kávéházat nem lett volna értelme bérbe venni. Az alperes úgy készítette el a bérleti szerződés tervezetét, hogy abban nem került feltüntetésre sem az emeleti, sem a földszinti teraszt, azt mondta az alperes, hogy ezeket a területeket használhatják. Maga ragaszkodott ahhoz, hogy mind a két terasz bekerüljön a bérleti szerződésbe, hiszen bérleti díjat fizettek utána. Az alperes az általuk jelzett kapacitás igény alapján nem akarta a közművek kiépítését vállalni.

.... előadta, hogy a bérleti szerződés megkötésekor úgy tudták, hogy ez a terület atulajdonában van. Őket így tájékoztatták. Ilyen tájékoztatást adott, valamintis. Az ő tájékoztatásuk alapján készítette el az építészeti programtervet, ezt leegyeztette az önkormányzattal is. Ott is biztosították arról, hogy sem műszaki, sem jogi akadálya nincs a megvalósításnak. A főépítész annyit mondott, hogy az épület előtti külterület, ami az épülettel fedett külterület, ez egy speciális helyzetű terület, magánterület, de mégis közterület. Azt mondta, hogy ez a rendelkezése alatt áll, az önkormányzatnak nincs kompetenciája, ennek az átalakításához a hozzájárulása kell. Ragaszkodott ugyan ahhoz, hogy készüljön egy, a teljes épületet átfogó statikai felmérés, de ilyen nem készült, hanem kaptak egy, a bérelt területhez kapcsolódó statikai adatszolgáltatást, az részstatikai felmérés volt. A bérleti szerződés megkötéséhez ezt elegendőnek ítélte. Az alperesnek átadott építészeti programtervre készült el statikai szakvéleménye. A fennmaradási engedély iránti eljárásban merült fel problémaként a tulajdonosi viszony. Ha megkapták volna a fennmaradási engedélyt, sem folytatták volna ezt az üzletet. Azért nem volt elegendő ... szakvéleménye, mert az csak a bérelt területre vonatkozott, és már ebből a szakvéleményből is lehetett látni azt, hogy a kiviteli terv és a meglévő állapot nem azonos. Számukrastatikai felméréséből derült ki az, hogy milyen utólagos szerkezet megerősítési munkákat kell elvégezni.

.... úgy nyilatkozott, arról tud, hogy ahasználni akarta a földszinti terasz részt, de úgy tudja, hogy ezután bérleti díjat nem fizetett. Az aláírt szerződésnek már része volt a terasz. Egyértelmű volt, hogy 2011. januárját követően a a helyiséget nem akarta üzemeltetni, működtetni, gyakorlatilag megszűnt a bérleti szerződés. a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének tervezetét nem írta alá, a bérleti szerződést felmondta.

.... előadta, hogy amikor első alkalommal megtekintette a bérleményt, a bérlemény részét képező konferencia terem alsó födéme egy részének a megerősítése már megtörtént a... által készített szakvélemény alapján. Az volt a probléma a ...statikai szakvéleménnyel, hogy nem az egész bérelt területet vizsgálta, hanem a bérelt területnek csak egy részét. Az általa javasolt műszaki megoldás és a szakvéleményben szereplő műszaki megoldás között az értékkülönbség négy-öttszörös.

.... előadta, amikor bekapcsolódott az üvegfal tervezésébe, létesítésébe, akkor nem került szóba az, hogy a terület kinek a tulajdonában áll, arról tudtak, hogy ezt a területet a.... bérli. Az üvegfal eredetileg ideiglenes jelleggel épült, 180 napi fennálláshoz nem kell építési engedély, a fennmaradási engedélyeztetési eljárást azért kezdték meg, mert végül véglegesíteni akarták az üvegfalat. A kérelmet az önkormányzat hiánypótlásra adta vissza és arra szólította fel a, hogy igazolja a tulajdonjogát erre a területre. Az önkormányzat hiánypótló felhívásából derült ki az, hogy ez a terület állami tulajdonban van.

Az elsőfokú bíróság 2015. október 21-én kelt 7.G.43.238/2013/31. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az alperesnek 3.271.000 forint + áfa összegű perköltség, az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint le nem rótt illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a felperes keresetőségi jogát, valamint a felmondás időpontjában a bérleti jogviszonyt fennállónak, és a felmondást alakilag érvényesnek találva érdemben vizsgálta, hogy a felmondásban hivatkozott és a keresetben az alperes szerződésszegéseként megjelölt okok alapján a bérelő felperesi jogelőd jogszerűen mondta-e fel a szerződést, megalapozottan tart-e igényt a kereseti követelésre, jogi természetét illetően a Ptk. 246.§-ában szabályozott kötbérre. A helyiség statikai alkalmatlansága körében tényként állapította meg, hogy a felperes jogelődje a bérleti szerződés megkötésekor tudott arról, hogy a tervezett funkcióra való alkalmasság tételhez a bérlemény statikai megerősítése szükséges, ez a szakvéleményből egyértelműen kiolvasható. A felperes jogelődje a szerződés megkötésekor azKft., ... statikus tervező 2006. június 16-án részére küldött e-mail leveléből arról is tudott, hogy a II. emelet földemének statikai vizsgálata a statikai alkalmasság szempontjából csak az első lépés, második fázisban szükséges az épület alapozására, függőleges teherhordó elemeire és a merevítésre vonatkozó statikai vizsgálat is. A bérleti szerződést abban a tudatban kötötte meg, hogy a földem statikailag nem megfelelő, és számolnia kellett azzal, hogy a statikai megerősítéssel kapcsolatos költségei emelkedhetnek. ... tanúvallomása is megerősítette, hogy a felperes jogelődje már a ... szakvéleményből is tudott a további statikai vizsgálat szükségességéről. Az épület statikai alkalmasságával kapcsolatban az alperes az együttműködési és tájékoztatási kötelezettségét nem szegte meg, ezért az erre alapított felmondás már ebből az okból sem volt megalapozott. tanúvallomása alapján tényként állapította meg, hogy a felperes jogelődje a statikai problémát és annak költség vonzatát legkésőbb 2009. november 10-én megismerte, a csatolt szerződésmódosítást tartalmazó okirat alapján pedig azt, hogy a szerződő felek a statikai problémákkal, többletköltségekkel kapcsolatos jogvitájukat egyezséggel rendezték 2010. november 20-án. A bérleti szerződés módosításában a szerződő felek ténylegesen 2010. november 20-án állapodtak meg. Az okirat a keltezés részében ugyan érvénytelen, de ez a körülmény az okirat megállapodás tartalmára vonatkozó bizonyító erejét nem érintette. A statikai alkalmatlanságra alapított felmondás tehát azért is alaptalan, mert a felperes jogelődje a statikai probléma teljes ismeretében a szerződést megerősítette, az alperessel a jogvitát egyezséggel rendezte. A bérlemény statikai alkalmatlanságára alapított felmondási ok tehát érvénytelen.

A területi eltérést érintő szerződésszegés körében rögzítette, hogy a peres felek között a perben nem volt vitatott, hogy a földszinti terasz területének jelentős része nem az alperes tulajdonában volt, míg a felperes a bérleti szerződéssel bizonyította, hogy a terasz teljes területe a bérleti szerződés részét képezte, ami után bérleti díjat fizetett.

Abban a vitában, hogy a felperes jogelődje tudott-e arról, hogy a fedett-nyitott terasz területe az önkormányzat tulajdonában van, tanú vallomásával szemben az alperes ügyvezetőjének nyilatkozatát fogadta el, figyelemmel arra, hogy az iratok között 19/A/8, 9 szám alatt csatolt e-mailek és a bérleti szerződés 1.1. pont 3. bekezdésének első mondata az alperesi állítást támasztotta alá. (A 19/A/8. szám alatti e-mailben 2009. március 19-én arról tájékoztatta, hogy összeírta az egyeztetendő pontokat, „előfeltételek: vendéglátó funkció, hangpróba, önkormányzat teraszt adja-e a ... előtti, megjegyezve, hogy ezeket nekünk kell intézni, segít informálisan”, ... a "terasz ingyen van", míg a 19/A/9. szám alatti e-mailben 2009. május 1-jén arról, hogy a szerződésbe belevették a földszinten a ... előtti területet is, hogy jogilag ne lehessen kifogásolni a használatot. „Ennek használatára az önkormányzat is rábólintott, megerősítették, hogy atartozik”.). Felperesi álláspont elfogadása esetén nincs elfogadható magyarázata annak, hogy a felperes jogelődjének miért kellett erre a területre az önkormányzattal egyeztetnie. Mindkét szerződő fél tisztában volt azzal, hogy az előtető alatti fedett-nyitott terasz az önkormányzat tulajdonában és az alperes rendelkezése alatt áll.

Abban a vitában, hogy ezen terület után számoltak-e fel bérleti díjat, a 19/A/8., 9., a 26/A/1 szám alatt csatolt levelek és tanú vallomása alapján szintén az alperes álláspontját fogadta el. a 26/A/1 alatt csatolt, 2009. március 9-én címzett e-mail levelében a földszinti 134 nm teraszra bérleti díjajánlatot nem tett, a 19/A/8 szám alatt csatolt e-mailben pedig már kifejezetten az

szerepelt, hogy a terasz ingyen van. A bérleti szerződésben a felperes jogelődjének használatába a földszinten - terasszal együtt - 527 m² került, a levelezésben bérleti díjajánlat mind a 2009. március 9-én, mind a 2009. március 19-én elküldött e-mailben maximum 430 m²-re vonatkozott azzal a megjegyzéssel, hogy a „terasz ingyen van”. A bérleti szerződést kötő felek tehát a földszinti terasz után bérleti díjat nem kalkuláltak.

Elfogadta azon alperesi tényállítást is, miszerint a terasz a bérlő kezdeményezésére került a szerződésbe. Rámutatott, hogy az alperes a bérleti szerződésben nem vállalt kötelezettséget azzal kapcsolatban, hogy a felperes jogelődje a fedett-nyitott teraszt téliesítse, így ennek elmaradásával az alperes terhére szerződésszegés sem állapítható meg. Az alperes nem is vállalhatott kötelezettséget, mivel a felperes jogelődje a bérleti szerződés aláírását követően jelezte az alperes felé a módosult elképzelését és kérte az alperes hozzájárulását.

Az azbesztmentesítés elmaradása vonatkozásában ugyancsak az alperes szerződésszegése hiányát állapította meg. A felperes a tragédia kapcsán indult büntetőperben született szakértői vélemény kivonatával (1/F/13) igazolta, hogy az azbesztmentesítés a bérleményben nem teljes körűen történt meg. Az alperes az Kft. azbesztmentesítés megtörténteire vonatkozó 2009. október 7-i és november 9-i leveleivel (6/A/17, 18) bizonyította, hogy a szerződésben vállalt kötelezettsége teljesítése érdekében úgy járt el, ahogy az az adott körülmények között tőle elvárható volt, az azbesztmentesítéssel szakséget bízott meg, aki az azbesztmentesítést tanúsította. Az alperes terhére felróhatóság az azbesztmentesítéssel kapcsolatban nem volt megállapítható, a felperes olyan tény nem állított és nem is bizonyított, hogy az azbesztmentesítés elmaradása miatt nem kapott az emeleti területekre működési engedélyt. A felmondás ezen ok vonatkozásában is alaptalannak bizonyult.

A közműcsatlakozások kiépítésének elmaradása körében rögzítette, hogy az emeleti helyiségek vonatkozásában a bérleti szerződés megkötését követően módosultak az építési feltételek, a felperes jogelődjének építési engedélyhez kötött építési munkákat kellett elvégeznie ahhoz, hogy a helyiséget a bérbe vett célra használni tudja. A felperes jogelődje a felmondás időpontjában jogerős építési engedéllyel az emeleti helyiségekre nem rendelkezett, márpedig bármiféle építkezés a területen csak jogerős építési engedély birtokában végezhető. A jogerős építési engedély kiadásaig az alperesnek a közműcsatlakozások kiépítésére vonatkozó kötelezettsége nem vált esedékessé. Így ezen felmondási ok is alaptalan.

Mindezek alapján megállapította a felperes jogelődje által közölt felmondás érvénytelen voltát, a felperes a szerződés 5. pontjára alapított megtérítési igénye jogalapjában megalapozatlanságát, melyre tekintettel a kereset összegszerűségét és az alperes beszámítási kifogását már nem vizsgálta.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett. Az ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte. A statikai alkalmatlanság körében állította, hogy a által készített szakvéleményből az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le. A szakvélemény szerint a bérlemény a bérleti célra 3,2 millió forint+áfa összegből alkalmassá tehető, ezen összeg ismeretében írta alá jogelődje a bérleti szerződést. A szakvéleményből nem olvasható ki, hogy további költségeket eredményező statikai vizsgálatokra lenne szükség, sőt kifejezetten azt rögzíti, hogy a pilléreket nem szükséges megerősíteni. 2009. novemberében elkészült Kft. szakértői véleménye pedig éppen a pillérek teherbírásának alaposabb vizsgálatának szükségességét rögzíti. Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy jogelődjének számolnia kellett a költségek szakvéleményben rögzített összegének növekedésével, ugyanis erről semminemű ismerete a szerződés megkötésekor nem volt. Az alperes az épületrész mindenáron történő hasznosítása érdekében megtévesztette a bérlőt, amikor olyan statikai szakvéleményt adott át jogelődje részére, amely nagyságrendekkel alábecsülte a statikai megerősítés költségvonzatát. Amennyiben a statikai megerősítés tényleges költségeit rögzített volna a szakvélemény, úgy jogelődje a bérleti szerződést nem kötötte volna meg.

Állította továbbá, hogy jogelődje 2009. novemberében kizárólag arról szerzett tudomást a Kft. szakértői véleményéből, hogy a szakvélemény nem elégséges, a pillérek teherbírását alaposabban vizsgálni kell, de ebből sem szerezhették tudomást arról, hogy további költségekre kell számítani. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg a statikai problémákkal kapcsolatos jogvita egyezséggel rendezését. A 2010. november 20. napján megkötött - 2010. június 3. napjára keltezett - bérleti szerződés módosítás említést sem tesz a statikával kapcsolatos jogvitáról, az elsőfokú bíróság a felek akaratát megengedhetetlenül kiterjesztően értelmezte. Jogelődje a statikai kérdéskört e megállapodás aláírásával nem tekintette lezártnak. Amennyiben a statikai problémakör tekintetében a felek között egyezség jött volna létre, úgy ezen tény a megállapodásban rögzítésre került volna. A megállapodás kizárólag arra vonatkozott, hogy a beruházás építési engedélykötelessé válása miatt a beruházás időigénye növekedett, a bérlő a beruházás időtartama alatt bérleti díjat nem fizet, hiszen a bérleményt rendeltetésszerűen használni nem tudja. Az egyezség hiányát igazolja a jogelődjének 2010. december 17. napján kelt e-mail üzenete, amely kifejezetten a statikai plusz költségek megosztásáról szól. Ugyancsak iratellenes megállapításokat tett az elsőfokú bíróság a többletköltségek vonatkozásában fennállt jogvita egyezséggel rendezés körében. A plusz költségek viselése tekintetében felek a 2010. november 20-i megállapodás aláírását követően is egyeztetéseket folytattak. A felek a beruházás befejezésének az építési engedélykötelessé válása következtében bekövetkező csúszását, illetve a plusz költségek megosztását külön kérdésként kezelték. Az alperesi ügyvezető a 2010. november 9-i e-mailban egyfelől megküldte a bérleti szerződés módosítását, másfelől a szindikátusi szerződést, amelynek 7. pontja rögzíti, hogy a jogelődje tőkeemelés jogcímén 30.890.000 forint összeget kap közvetetten alperestől. Ezen e-mailre küldte meg jogelődje a 2010. december 17. napján kelt e-mailjét. A statikával kapcsolatos plusz költségek kérdésén ezen keretszerződés rendezte volna.

A területi eltérés vonatkozásában állította, értelmezhetetlen, miként állapíthatta meg az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek között a perben nem volt vitatott, hogy a földszinti terasz területének jelentős része nem az alperes tulajdonában volt. Alperes a tárgyi „nyitott-fedett” teraszt kifejezetten bérbe adta, a bérleti szerződés 1. pontjának második bekezdése rögzíti, hogy a bérlemény részét képezi a földszinti helyiség (kávézó) előtt található 134 m² alapterületű terasz. Az alperes, mint bérbeadó ezen terület kizárólagos tulajdonosaként jelölte meg magát. A bérleti szerződés III. fejezetének 6. pontja pedig azt rögzíti, a földszinti, 134 m² terasz használatának ellenértékét a fentiekben meghatározott bérleti díj tartalmazza. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ezen okirati bizonyítékkal szemben alperes elfogulatlanak nem tekinthető ügyvezetőjének nyilatkozatát fogadta el. Az önkormányzattal történt egyeztetésre két oknál fogva került sor. Az egyik, hogy a bérlet tárgyát képező „nyitott-fedett” teraszt a jogelődje az alperes hozzájárulásával üveghomlokzattal kívánta ellátni, a másik ok az volt, hogy az üveghomlokzattal lezárni kívánt bérleményi területen túl elhelyezkedő területen jogelődje nyitott - nyáron üzemelő - teraszt kívánt létesíteni, mely területet az önkormányzattól kellett bérbe venni. Semmi nem igazolja, hogy a terasz tulajdonjogával vagy használati jogával kapcsolatosan egyeztetett volna. Az alperes hozzájárulását is azért kérte, mert abból a bérbeadói nyilatkozatból indult ki, amely szerint a földszinti terasz a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi és az a bérlemény része. A bérleti szerződésben írtakkal szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy jogelődje tudott arról a tényről, a „nyitott-fedett” terasz nem áll az alperes tulajdonában. A 2009. március 19-i e-mailben hivatkozott terasz az épület homlokzatával szembeni, szabadtérre vonatkozott. A jogelődje már jóval a bérleti szerződés aláírása előtt tárgyalta az önkormányzattal arról, hogy ezt a területet is hasznosítaná. Kiemelte, hogy a bérleti szerződés - színes mellékleteként is csatolt - alaprajzon egyértelműen megjelölésre került a „nyitott-fedett” terasz, mint a bérlemény része. Az elsőfokú bíróságnak iratellenes az ítélet azon kijelentése is, hogy a bérleti díj tárgyalásoknál nem vették volna figyelembe a fedett terasz területét. A bérleti szerződés mellékletét képező tervrajzból is látszik, hogy a „nyitott-fedett” terasz területe „vendégterületként” került feltüntetésre, és értelemszerűen ezen vendégterület nélkül a földszinti helyiségek bérlő

számára teljességgel értéktelenek lettek volna, ugyanis gazdaságos működtetés nem lett volna megvalósítható. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elfogadta azon alperesi nyilatkozatot is, miszerint a tárgyi 134 m² alapterületű terasz a bérlő kérésére került bele a szerződésbe.

Az azbesztmentesítés elmaradása körében hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróságnak azon megállapításából, hogy az alperes által vállalt azbesztmentesítés a bérleményben nem teljes körűen történt meg, az alperes szerződésszegését kellett volna megállapítania. Direkt módon valóban nem tudta bizonyítani, hogy az azbesztmentesítés elmaradása miatt nem kapott volna működési engedélyt, mivel a működési engedélyt csupán az építkezés elkészülte után kérelmezhetette volna. Az azbesztmentesítés elmaradása azonban a 12/2006. (III.23.) EÜM rendelet alapján, amely egyértelműen rögzíti, hogy az azbeszttel szennyezett bérlemény területén vendéglátó-ipari tevékenység nem folytatható, a bérlemény a bérleti szerződés szerinti célra alkalmatlan. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperessel kapcsolatban kimentő okot fogalmaz meg, amely iratellenes és helytelen jogi következtetés.

A közműcsatlakozások kiépítésének elmaradása vonatkozásában iratellenes azon ítéleti megállapítás, miszerint bármiféle építkezés a területen csak jogerős építési engedély birtokában végezhető. A jogszabályok részletesen rögzítik, hogy egy adott építkezéshez milyen esetben szükséges építési engedély, az épület homlokzatán belüli építkezés eredetileg nem lett volna építési engedély köteles, csupán az épület statikai állapota megváltoztatásának szükségessége tette a beruházást építési engedély kötelessé. Állította, hogy a közműcsatlakozások kiépítésének szerződéses kötelezettsége teljes mértékben független az építési engedély lététől, és attól is, hogy az adott munka építési engedély köteles-e vagy sem. A közműcsatlakozások kiépítésére az alperes, mint bérbeadó szerződéses kötelezettséget vállalt, ezen kötelezettségének eleget nem tett, a szerződést megszegte. A jogerős építési engedélynek nincs jelentősége, mivel az alperesnek nem a bérleményben, hanem a bérlemény határáig kellett volna kiépítenie a csatlakozást.

Mindezekre tekintettel a szerződésszegésére alapított felmondása érvényes, a bérleti szerződésre alapított követelése alapos.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását, a felperes másodfokú perkoltségben marasztalását kérte. Részletesen cáfolva az állítólagos iratellenességet, egyebek mellett előadta, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet 18-ik oldalán kellő részletességgel egyértelműen és okszerűen, bizonyítékok megjelölése mellett vezeti le, hogy a felperes jogelődje a bérleti szerződés megkötésekor tudott arról, hogy a tervezett funkcióra való alkalmassá tételhez a bérlemény statikai megerősítése szükséges. Ezt támasztja alátanú nyilatkozata is, miszerint a bérelt területhez kapcsolódó statikai adatszolgáltatás egy rész-statikai felmérés volt, melyet a bérleti szerződés megkötéséhez elegendőnek ítélt. Az elsőfokú bíróság a statikai megerősítéssel kapcsolatos költségek emelkedésének ismeretére ...által 2009. június 16-án küldött e-mailból, tanúvallomásából megalapozottan vont le következtetést. A 2010. november 20-án aláírt 58.000.000 forint + áfa bérleti díj-kedvezményt biztosító bérleti szerződés módosítást a felperes jogelődje azt követően írta alá jogfenntartás nélkül, amikor már ismert volt a többlet statikai ráfordítás általa becsült összege is, és amikor a földszinti terasz tekintetében is megindult a fennmaradási engedélyeztetési eljárás. Az ítélet lényegi megállapítása valójában az, hogy a statikai alkalmatlanságra alapított felmondás azért is alaptalan, mert a felperes jogelődje a statikai probléma teljes ismeretében a szerződést megerősítette. Utalt arra, hogy a fellebbezéshez F/4-1 alatt csatolt dokumentumok a Pp. 235.§-a alapján nem vehetők figyelembe, de azok érdemi jelentőséggel nem is bírnak.

A területeltérés körében a felperes az elsőfokú bíróság földszinti terasz jelentős részének nem az alperes tulajdonában állására tett megállapítását félreértette, az ugyanis azt mondja ki, hogy a felek egyezően nyilatkoztak, hogy a Kft. által használt földszinti terasz egy meghatározott része nem állt alperes tulajdonában. A fedett-nyitott terasz speciális helyzetének ismerete tekintetében a

felperes saját maga nem veszi figyelembe a peranyagokat, így tanú arra vonatkozó előadását, miszerint a főépítész annyit mondott, hogy az épület előtti külterület, ami az épülettel fedett külterület, ez egy speciális helyzetű terület, magánterület, de mégis közterület. Azt mondta, hogy ez a rendelkezése alatt áll, az önkormányzatnak nincs kompetenciája. Iratellenesség azon ítéleti tényállítás vonatkozásában sem áll fenn, hogy a bérleti díj tárgyalásoknál nem vették volna figyelembe a fedett terasz területét. Az ítélet részletesen meghatározza az ezt alátámasztó bizonyítékokat. A „gazdaságos működtetés” tekintetében megjegyezte, hogy 2010. augusztus 25-én kelt e-mailjében maga írta, hogy „a most működő kávézó nem elégséges mindezek fedezésére, ezt előre is tudtuk”, továbbá ugyancsak ... írta a 2009. május 1-jén kelt e-mailjében, hogy pontosították a négyzetmétereket, belevették a földszinten a előtti területet is.

Az azbesztmentesítés körében arra hivatkozott, hogy a felperes maga sem vitatja a felróhatóság hiányát. Változatlanul fenntartott álláspontja szerint a 12/2006. (III.23.) EüM rendeletre hivatkozás a bérlemény használhatósága tekintetében teljességgel hibás és félrevezető, az semmilyen módon nem zárja ki, vagy korlátozza az azbeszt-szennyeződés esetén sem az adott építmény, építményrész, helyiség használatát, tiltást vendéglátóipari helyiség működtetésére nem tartalmaz. Egyébiránt is a bérleti szerződés 5. pontjában foglaltak szerint megtérítési igénye felperes jogelődjének abban az esetben lehet, ha a bérlő a bérbeadónak felróható okból mondja fel jogszerűen rendkívül felmondással a bérleti jogviszonyt. Hivatkozott arra is, hogy az e tárgyban a felperes által F/13 alatt csatolt dokumentum tekintetében elismerést nem tett, vitatta annak bizonyítékként elfogadhatóságát. A közműcsatlakozások kiépítése tekintetében arra utalt, hogy az ítélet lényegében azt mondja ki, a közműcsatlakozások végleges kialakításának helyét, módját, feltételeit, stb. az építési engedély határozta (volna) meg/hagyja jóvá. A 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 48.§ (1) bekezdése szerint a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki tervdokumentációját az 5. mellékletben meghatározott tartalmú és részletezettségű dokumentumokból kell összeállítani. Az 5. melléklet I/8. pontja szerint az építészeti-műszaki dokumentáció tartalmazza a műszaki leírást, a műszaki leírás ismerteti többek között az épületgépészeti, villamos, munkavédelmi stb. megoldásokat, az energetikai követelmények kielégítésének módját, a tervezett építési tevékenységhez előírt és a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges közművesítettséget, a közművesítés megoldását és a közműszolgáltatókkal szükség szerint történt egyeztetés eredményét. A felperes figyelmen kívül hagyta ezen jogszabályi rendelkezéseket.

Összességében hangsúlyozta, hogy a felperesi fellebbezésben foglalt ítéleti rendelkezések nem iratellenesek, a szabad mérlegelési jogkör gyakorlásának sérelmezése az ítélet megváltoztatásához joggalappal nem szolgálhat.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36.§ (1) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Ltv. Második részében (36. § - 44. §) foglalt eltérésekkel rendeli megfelelően alkalmazni.

A 37. § szerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a felek megállapodása irányadó.

A helyiségbérleti szerződésekkel kapcsolatosan kialakult bírósági gyakorlat szerint a bérbeadó szavatossági felelőssége a jogszabályok alapján nem terjed ki arra, hogy a bérlemény a bérlő igényeinek megfelelő tevékenység folytatására alkalmas legyen. (EBH2008.1869., BH2009.108.)

A perbeli bérleti szerződés szerint is a bérlemény műszaki kialakítását, tehát a tervezett célnak megfelelő rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt a bérlő felperesi jogelődnek kellett

elvégeznie, mégpedig a saját költségén.

Az Ltv. 28. § (1) bekezdése a bérlo számára a határozatlan időre kötött szerződés felmondását teszi lehetővé, a szerződést kötő felek azonban a szerződési szabadság elvéből és a helyiségbérleti jogviszonyra vonatkozó szabályok diszpozitivitásából következően nem voltak elzárva attól, hogy a határozott időre, 2020. január 1-jéig megkötött bérleti szerződésben lehetővé tegyék a bérlo számára a felmondási jog gyakorlását, meghatározva annak feltételeit, és ehhez a bérlo értéknövelő beruházásai meghatározott hányadának bérbeadó általi megtérítési kötelezettségét kapcsolják.

A jelen perben a felperes keresetében a bérleti jogviszony bérleti szerződés 47. pontjában szabályozott azonnali hatályú felmondására hivatkozva a bérleti szerződés 5. pontjára alapítottnak a szükséges és igazolt beruházásai költségeinek 55 %-a megtérítése iránt érvényesít igényt, ezért a kereset elbírálása szempontjából a felmondó nyilatkozatban megjelölt és a per tárgyává tett felmondási okoknak és az irányadó szerződéses rendelkezéseknek van relevanciája. A bérleti szerződés bérlo azonnali hatályú felmondási joga gyakorlásának eseteit rögzítő 47. pontjának és az 5. pont vonatkozó rendelkezésének együttes értelmezéséből az következik, hogy a bérlo abban az esetben tarthat igényt az indokolt, igazolt értéknövelő beruházásainak meghatározott hányada megtérítésére, ha a felmondása jogszerű és arra a bérbeadónak felróható ok miatt került sor. A szerződő felek azonnali hatályú felmondási okként rögzítették a bérbeadó szerződésben vállalt kötelezettsége súlyos megszegését, illetőleg a bérlemény szerződésben rögzített célra történő hasznosítása 30, illetőleg 60 napra ellehetetlenülését is, mely utóbbinak is nyilvánvalóan a bérbeadó felróható magatartásával volt szükséges összefüggésben állnia.

Mindezek előrebocsátását követően a Fővárosi Ítélőtábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a helyesen feltárt tényállásból minden tekintetben helytálló jogi következtetésre jutott annak megállapításával, hogy a felmondásban és a keresetben megjelölt egyik felmondási ok sem minősült megalapozottnak, így a bérleti jogviszony jogszerű felmondása hiányában a felperes beruházásai ellenértékének megtérítése iránti igénye jogalapjában megalapozatlan. A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság kereset elbírálása szempontjából jelentőséggel rendelkező érveivel egyetértett, azokat minden tekintetben nem kívánja megismételni, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel csupán az alábbiakra mutat rá.

A bérlemény statikai alkalmatlanságával kapcsolatos felmondási okot a felperesi jogelőd a 2011. október 10-én kelt felmondó nyilatkozatában abban jelölte meg, hogy az alperes által bemutatott statikai szakvéleményben foglalt költséghez képest a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségigénye nagyságrendekkel nagyobb, ez utóbbi ismeretében a bérleti jogviszonyt nem hozták volna létre.

A felperesi jogelőd ügyvezetője, az alperes ügyvezetőjének 2009. március 9-én címzett e-mailjében úgy nyilatkozott, hogy a statikai feltárást a ... Kft., azaz felperesi jogelőd intézi, saját költségére, és ennek megfelelően ajánlatot is kért azKft.-től a tervezett átalakításhoz, funkcióváltáshoz statikai szakvélemény elkészítésére. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az Kft. statikus tervezőjének 2009. június 6-án írt e-mail leveléből a felperesi jogelődnek tisztában kellett lennie azzal, hogy milyen statikai vizsgálatok szükségesek, azoknak az épület mely elemeire, és milyen sorrendben célszerű, illetőleg kell kiterjednie, és a felperesi jogelődnek azt is tudnia kellett, hogy a szakvélemény csupán az ... Kft. által megjelölt első vizsgálati kört fedte le. Amint arra az alperes is helyesen hivatkozott, a felperesi jogelőd másik ügyvezetője, ..., aki egyébiránt foglalkozását tekintve építészmérnök, maga is ... szakvéleményét csupán rész-statikai felmérésnek tekintette. Az a körülmény, hogy bársaját előadása szerint ragaszkodott a teljes épület átfogó statikai felméréséhez, de azKft. ajánlata és a rész-statikai felmérés ismeretében a felperesi jogelőd mégis megkötötte a bérleti szerződést, nem az alperesnek,

hanem saját magának róható fel. A felperes a jogelődje nem körültekintő, a szerződéskötéshez, az épület átfogó statikai vizsgálatára ki nem terjedő szakvéleményével megelégedő, és abból csupán 3.000.000 forint költség felmerülésére következtetést levonó magatartására a Ptk. 4. § (4) bekezdése értelmében előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperesi jogelőd számára a 2009. november 10-én megismert Kft. szakvéleményéből is ki kellett tűnnie a további statikai megerősítés szükségességének, a további költségek felmerülésének, és ennek ellenére a felperesi jogelőd statikai probléma teljes ismeretében a szerződést megerősítette, gyakorlatilag az általa állított szerződésszegésről tudva, jogfenntartás nélkül, az alperes teljesítését elfogadta.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett a felperessel annyiban, hogy a bérleti szerződés 2010. november 20-i módosítása nem minősül a Ptk. 240. § (3) bekezdése szerinti egyezséggel történt módosításnak az ott írt feltételek hiányában, de ezen téves ítéleti megállapítás a kereset érdemi elbírálására a fent kifejtettekre és az elsőfokú bíróság ezt meghaladó helytálló indokaira tekintettel nem hat ki.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adatok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti maguk összességében történő értékelésével, mérlegelésével helytállóan állapította meg a tényállást a területeltérés körében is. E körben annak van jelentősége, hogy a felperesi jogelőd a felmondását arra alapította, hogy az alperes tulajdonát nem képező terület is bérbeadásra került, e felett az alperesnek rendelkezési joga nem volt, a vendégtér nélkül a kávézó rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Ugyanakkor maga adta elő személyesen, hogy a főépítész tájékoztatása szerint a felmondásban vendégtérnek nevezett épülettel fedett külterület (nyitott-fedett terasz) speciális helyzetű, az alperes rendelkezése alatt áll, az önkormányzatnak nincs kompetenciája. Az alperes tehát a területet a felperesi jogelőd használatába adhatta, és a használatba adás-vétel ténye, amint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította, felperesi jogelőd ügyvezető kezdeményezésére (2009. május 1-jei e-mail) a bérleti szerződésbe foglalásra is került. Arra a perben nem merült fel adat, a felperes sem hivatkozott rá, hogy a terület használatában akadályoztatva lett volna. A problémát valójában azt jelentette, hogy a felperesi jogelőd, amint azt a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság 2010. május 5-én felvett ellenőrzési jegyzőkönyve (19/A/10.) tartalmazza, a bérlemény homlokzatát átalakította, erről építési engedélyt bemutatni nem tudott, a kávézó kiszolgáló részét az utcától üveg és acélszerkezetekkel leválasztotta.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a bérleti szerződés ezen terület téliesíthetőségére, beüvegeezhetőségére nézve alperesi kötelezettségvállalást egyáltalán nem tartalmaz, a szerződéskötéskor ilyen felperesi jogelőd igény fel sem merült, ezért ezzel összefüggésben felróható alperesi magatartás, szerződésszegés sem volt megállapítható. Abból következően tehát, hogy a bérleti szerződés semmilyen kikötést nem tartalmazott a tekintetben, hogy ezen terület esetén a rendeltetésszerű használatot a téliesíthetőség jelenti, megalapozatlan a kávézó vendégtér nélküli rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságára hivatkozó felmondási ok. Ezen felmondási ok továbbá azért sem tartozik a bérleti szerződés 47. pontjában foglalt esetkörök közé a súlyos szerződésszegés hiányán túl, mivel a kávézó hasznosításának ellehetetlenülése nem az alperesnek felróható ok miatt következett be. A kávézót a felperesi jogelőd ugyanis csupán a bekövetkezett tragédia 2011. január 15-i időpontjáig üzemeltette, annak területét 2011. szeptemberében az alperes birtokába visszaadta. ...nyilatkozata szerint a tragédia másnapjától semmit nem üzemeltettek a bérelt helyiségben, már nem akarták befejezni a beruházást. is megerősítette ezen előadást, miszerint ha megkapták volna a fennmaradási engedélyt sem folytatták volna ezt az üzletet.

A Fővárosi Ítéltábla az azbesztmentesítés elmaradására alapított felmondási ok vonatkozásában szintén egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával. A bérleti szerződés 3. pontja szerint az emeleti

területet az alperes által végeztetett azbesztmentesítés elvégzését követően, az azbesztmentesítő cég által kiállított hiteles dokumentáció bemutatása után kellett az alperesnek birtokba adni. A szerződő felek tehát a birtokba adás tekintetében az alperes szerződésszerű teljesítését e körben egy szakcég által kiállított hiteles dokumentáció bemutatásához kötötték. Helytállón jutott ezért az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes terhére felróhatóság, miután az azbesztmentesítés érdekében eljár, és az azbesztmentesítésről a szükséges igazolás rendelkezésére állt, azt a felperesi jogelődnek bemutatta, a bérlemény emeleti helyiségeit a felperesi jogelőd birtokába adta, nem állapítható meg. A felperesi jogelőd is csak a büntetőeljárás szakértői anyagából szerzett tudomást az azbesztmentesítés nem teljes körű elvégzéséről, így annak hiányáról nyilvánvalóan az alperesnek sem lehetett tudomása ehhez szükséges szakismeret nélkül.

A felperesi jogelőd, miután a bérleti jog átruházása tárgyában folyt tárgyalások eredménytelenek maradtak, az építési engedély iránti kérelmét 2011. szeptember 7-én visszavonta. is arra nézve nyilatkozott, hogy a tragédia miatt már nem akartak semmit sem csinálni az épületben. Ezért ténylegesen, még ha volt is az azbesztmentesítésben elmaradás, a bérlemény vendéglátói és rendezvénytermi hasznosítása nem ennek következtében és így nem az alperesnek felróható okból lehetetlenült el. Nincs jelentősége ezért az egyébiránt az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelmére rendelkezést tartalmazó 12/2006. (III.23.) EüM rendeletnek sem, tekintet nélkül arra, hogy az hordoz-e a felperes által állított tartalmat vagy nem.

A felperes legvégül a per tárgyává azon felmondási okot tette, miszerint az alperes nem tett maradéktalanul eleget a betáp kábelek bérlemény határáig saját költségen kiépítési kötelezettségének. A Fővárosi Ítéltábla e körben is egyetértett az első fokú bíróság kifejtett indokaival. A felperes a fellebbezésében tévesen állítja, hogy az alperesi kötelezettség teljesítése független az építési engedély meglététől, hiszen az alperes kötelezettségének műszaki tartalmát nyilvánvalóan a bérlemény kívánt cél megvalósításához szükséges, az engedélyezés alapjául szolgáló építészeti-műszaki tervdokumentáció részét képező műszaki paraméterek határozzák meg. Ezen felmondási ok tekintetében sem hagyható azonban figyelmen kívül, hogy beruházási költség megtérítési kötelezettséget a bérleti szerződés 5. és 47. pontjában szabályozottak szerint az alperes valamely kötelezettségének súlyos megszegése, valamint a szerződésben rögzített célra történő hasznosítás bérbeadónak felróható ok miatti ellehetetlenülése eredményezhet. A betáp kábelek kiépítési kötelezettségének elmulasztása az emeleti rész tekintetében továbbá azon okból sem minősülhet súlyos kötelezettségszegésnek, mivel a felperesi jogelőd már 2011. októberi felmondást megelőzően több hónappal az emeleti helyiségeket az alperes birtokába visszaadta, az építési engedélyt 2011. szeptember 7-én visszavonta, a beruházást nem kívánta a továbbiakban folytatni, mindebből következően pedig a bérlemény szerződésben rögzített célra hasznosításának alperesnek felróható okból való ellehetetlenülése sem állapítható meg.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a jogalapjában megalapozatlan keresetet helytállón utasította el.

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

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A.§-a alkalmazásával megállapított, a kifejtett jogi képviselői tevékenységgel arányos ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján

köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2016. június 1.

Dr. Rutkai Éva s. k.
előadó bíró

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Gesztesi Diana
tisztviselő