

Gf.IV.30.071/2016/4.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Bánszegi Judit ügyvéd (FÉL CÍME) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME, Cg...., adószám: ...) felperesnek -, a Simon Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Simon Attila ügyvéd) által képviselt ALPERES NEVE (ALPERES CÍME, Cg...., adószám: ...) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2016. január 15. napján meghozott 6.G.40.125/2013/50. számú ítélete ellen az alperes által 52. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - a 2016. március 23. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyalás alapján 2016. április 5. napján meghozta és 2016. április 6. napján kihirdette a következő

#### í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezését pedig megváltoztatja és a felperes teljes keresetét elutasítja. Mellőzi az alperest terhelő, az állam által előlegezett illetékre vonatkozó, továbbá a felperes javára történő perköltség fizetési kötelezettséget, a felperes által az államnak - külön felhívásra - fizetendő kereseti illeték összegét pedig 1 500 000 (Egymillió-ötszázezer) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1 905 000 (Egymillió-kilencszázötezer) Ft elsőfokú, továbbá 3 135 000 (Hárommillió-egyszázharmincötezer) másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

#### I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás szerint a peres felek 2013. január 29. napján bérleti szerződést kötöttek, amely alapján a felperes bérliként 2013. február 1. napjától kezdődően 7 éves időtartamra bérbe vette az alperestől mint bérbeadótól az alperes haszonélvezeti jogával terhelt, a .../3 hrsz. alatt nyilvántartott 1174 m<sup>2</sup> alapterületű, ténylegesen a CÍM alatt található ... Bevásárlóközpont IV. szintjén elhelyezkedő ingatlant (a továbbiakban: bérlemény).

A szerződő felek a bérleti szerződés II.3. pontjában rögzítették, hogy a bérlő a bérleményben kártyatermet, vendéglátó egységet, valamint zenés-táncos szórakozóhelyet működtet, melyhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata. A bérleti szerződés IV.8. pontjában a bérbeadó kötelezettséget vállalt a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság állásfoglalásának a beszerzésére arra vonatkozóan, hogy a bérlemény minimum 700 fő tömeg tartózkodására alkalmas. Kikötésre került az is, hogy amennyiben a szakhatósági állásfoglalás kiadásához szükségessé válik, a bérbeadó eltávolítja a P1 parkolóhoz közel eső korlátot.

A bérlőt a havi 10 000 euró + áfa összegű bérleti díj fizetési kötelezettség 2013. április 1. napjától terhelte azzal, hogy amennyiben a szakhatósági állásfoglalás eddig az időpontig nem áll rendelkezésre, annak kezdő időpontja a bérlő részére történő átadásának a napja. A bérleti szerződés IV.12. pontja szerint a felperes a bérleménybe beruházott anyagok, eszközök, értéknövelő

beruházások ellenértékeként bérbeszámításra, illetőleg a bérleti jogviszony megszűnése esetén az ellenértékük megtérítésére nem tarthat igényt.

A peres felek megállapodtak abban is, hogy a bérleményhez kapcsolódó külső teraszról a felperes 400 m<sup>2</sup> területet saját költségére, üzemszerű használatra kialakíthat a kölcsönösen egyeztetett látványterv szerint.

A bérleti szerződés VI.30. és 31. pontjai alapján rendkívüli felmondásra bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén kerülhet sor. Súlyos szerződésszegésnek minősítették azt az esetet, ha a bérlő a bérleti díjat és/vagy közüzemi díjat a bérbeadó felszólítása ellenére sem fizeti meg a megfelelő határidőre, továbbá ha bármelyik fél megszegi a szerződés IV. pontjában foglalt kötelezettségét, vagy ha a bérbeadó korlátozza, illetve nem biztosítja a bérlő részére a bérlemény „jelenlegi” rendeltetésszerű használatát.

2013. március 21. napján módosították, de - annak tartalma szerint - ténylegesen csupán kijavították a szerződés tárgyát képező ingatlan helyrajzi számát, ugyanis az helyesen .../16.

A peres felek törvényes képviselői a 2013. február 8. napján keltezett „átadás-átvételi elismervény” című okiratban rögzítették, hogy a bérbeadó átadta a bérleményre vonatkozó tűzvédelmi-műszaki leírást, valamint a katasztrófavédelmi igazgatóság előzetes állásfoglalását, amely szerint engedélyezhető a zenés-táncos szórakozóhely kialakítása, az engedélyezési eljárás azonban a bérlő feladata.

A felperes a bérleményt 2013. március 4. és 19. napja között vette birtokba, amelyben az alperes 2013. március 6. napján adott hozzájárulása alapján a kártyaterem kialakításához szükséges műszaki átalakításokat végzett, többek között az egyik részt gipszkarton falakkal kisebb termekre osztotta. A 2013. március 21. napján keltezett nyilatkozatával az alperes hozzájárult ahhoz is, hogy a felperes a bérleményt a **KFT NEVE**-nek albérletbe adja.

A felperes megbízásából eljáró **K.T.** tűz- és munkavédelmi szaktanácsadó 2013. februári dátummal készített számítása szerint az I. szakaszban 415 fő kiürítése biztosított az ajtók átbocsátó képessége alapján, míg az út hossza alapján a kiürítés a nagyobb vendégtérből nem biztosított. A II. szakasz két irányban üríthető, részben a lépcsőházon keresztül közvetlenül a szabadba, illetve a szomszédos parkolóházi külsőszakaszba. A két vendégteret két különálló funkciójú helyiségként figyelembe vevő kiürítés számítás esetén a I. szakaszban 520 fő, míg a II. szakasznál csupán 105 fő kiürítése biztosított, mivel a színház felé történő menekítés nem oldható meg.

A **D.A.** és **P.J.** által 2013. május 4. napján készített kiürítés számítás szerint ezzel szemben a bérlemény I. termének alapterülete, a menekülési útvonal és a kijárat figyelembevételével 306 fő, a II. terem adottságainak figyelembevételével pedig 166 fő biztonságos kijutása biztosított csak a területről.

2013. május 15. napján a felperes rendezvénytartási engedély megadása iránti kérelmet terjesztett elő a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat jegyzőjénél. A hatósági eljárásban a felperest hiánypótlás keretében felhívták a biztonsági terv-, tűzvédelmi szabályzat, építészeti-, műszaki dokumentáció és tervezői nyilatkozat csatolására. A felperes előbb póthatáridő engedélyezését kérte, utóbb 2013. augusztus 30-án bejelentette, hogy visszavonja a rendezvénytartási engedély iránti kérelmét, mivel a beszerzett szakértői vélemény alapján a bérlemény nem alkalmas a megjelölt mértékű befogadóképességre.

A felperes - az alperes bérleti díj számlájának kézhezvétele után - a 2013. május 17. napján írt levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy mivel nem kapta meg tőle a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a bérlemény befogadóképességét tartalmazó szakhatósági állásfoglalását, a bérleti szerződés IV.8. pont 3. és 4. bekezdéseiben foglalt kikötések miatt nem vált esedékessé a bérleti díj fizetési kötelezettsége. Felszólította az alperest, hogy 15 napon belül adja át részére a szakhatósági állásfoglalást, melynek elmaradása miatt a bérleti szerződés felmondható.

Az alperes a 2013. május 21. napján megküldött válaszelevelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesítette, hiszen a katasztrófavédelmi igazgatóság egyeztetéséről készült emlékeztetőt és az annak alapját képező, **H.S.** tűzvédelmi szakértő által készített tűzvédelmi leírást már 2013. február 8. napján átadta a felperesnek. Az engedélyeztetési eljárás viszont a bérlő feladata, ezt a kötelezettséget bérbeadóként nem vállalta.

Az alperes kérelmére a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Debreceni Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 2013. június 3. napján kiadott .... számú szakhatósági állásfoglalásával tűzvédelmi szempontból hozzájárulást adott a bérleményben tartani kívánt zenés-táncos rendezvény tartásához a következő kikötésekkel: a rendezvény helyszínéül szolgáló kaszinó vendégtér területét az eredeti állapotnak megfelelően alakítsák át, a benyújtott kiürítés számítás miatt a nyílások szabad szélességét biztosítsák, a II.68. számú dohányzó teraszcsoport és a kártyaterem, illetve a II.01.C. jelű vendégtér melletti teraszcsoport az eltávozás lehetőségét biztosítsák és a rendezvény helyszínéül szolgáló vendéglátó egység területén a bent tartózkodók száma nem haladhatja meg a 753 főt.

A felperes a 2013. június 14. napján írt levelében elállt a bérleti szerződéstől arra hivatkozással, hogy az ingatlan befogadó képessége eltér a bérleti szerződésben foglaltaktól. Az alperes a befogadó képesség tekintetében ugyanis téves adatot közölt, továbbá nem szerezte be azt a szakhatósági állásfoglalást sem, amely szerint az ingatlan 700 fő befogadására képes.

Ezen túlmenően kifogásolta azt is, hogy tévesen tájékoztatta őt arról is, hogy az ingatlan mellett található teraszcsoportból 400 m<sup>2</sup>-t hasznosíthat, illetve 1174 m<sup>2</sup>-rel szemben a bérlemény területe csupán 919,47 m<sup>2</sup>.

Az alperes a 2013. június 21. napján keltezett válaszelevelében tájékoztatta a felperest, hogy az elállási nyilatkozata jogellenes, a bérleti szerződés megszűnésével összefüggő igényei pedig megalapozatlanok.

A felperes 2013. június 31. napján megtámadta a bérleti szerződést arra hivatkozással, hogy az alperes a bérlemény befogadóképessége, a terasz hasznosíthatósága és az ingatlan alapterülete tekintetében őt megtévesztette.

A felperes a módosított elsődleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a peres felek között 2013. január 29. napján kötött bérleti szerződés érvénytelen, mert az alperes megtévesztette őt a bérlemény befogadó képessége, az alapterülete és a terasz hasznosíthatósága tekintetében.

Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását és a bérleményben végzett munkálatok 9 969 485 Ft költségeinek és a perköltségének a megfizetésére kötelezését kérte az alperesnek. A megtévesztés mint megtámadási ok mellett utóbb hivatkozott arra is, hogy a bérleti szerződés azért is érvénytelen, mert a bérleti szerződés megkötésekor - lényeges kérdésben - ugyanabban a téves feltevésben voltak.

Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a 2013. június 14. napján keltezett levelében jogszerűen „állt el” a bérleti szerződéstől, ezért - mivel az alperes időközben birtokba vette a bérleményt - őt 9 969 485 Ft megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségében való marasztalását kérte. Vitatta, hogy a bérleti szerződéssel összefüggésben megtevesztette volna a felperest. Kiemelte, hogy a bérleti szerződésben a három funkció megjelölésén kívül semmilyen olyan konkrét, a bérlemény kialakítására vonatkozó szempont nem került rögzítésre, amely alapján felismerhette volna a felperesnek a bérlemény átalakítására vonatkozó elképzeléseit, amellyel utóbb kizárta annak a műszaki lehetőségét, hogy a bérleményt zenés-táncos szórakozóhelyként üzemeltesse.

Hangsúlyozta, hogy a 700 fő tömeg tartózkodására alkalmas szakhatósági állásfoglalás beszerzésére is csupán azért vállalt kötelezettséget, mert a bérleti szerződés megkötésekor már rendelkezésre állt az a tűzvédelmi szakvélemény, amely a szakhatósági hozzájárulás alapidokumentuma.

Állította, hogy a felperest sem a jelen ügyben még alkalmazandó „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 320. §-a, sem pedig a szerződés rendelkezései alapján nem illette meg az „elállás” joga.

Az elsőfokú bíróság az 50. sorszámú ítéletével megállapította, hogy a peres felek 2013. január 29. napján megkötött szerződése a felperes 2013. június 14. napján kelt rendkívüli felmondása folytán megszűnt. Ezt meghaladóan pedig a keresetet elutasította, valamint a pernyertesség-pervesztesség arányában rendelkezett a peres felek perköltségviseléséről.

Elutasította a felperesnek az elsődleges - a bérleti szerződés érvénytelensége és a kártérítés iránt - előterjesztett kereseti kérelmét.

A másodlagos kereseti kérelmet viszont megalapozottnak találta részben, és megállapította, hogy a bérleti szerződés a felperes jogszerű „elállása” folytán megszűnt.

Rámutatott, hogy a peres felek a bérleti szerződés IV. pontjában rögzítették, hogy súlyos szerződésszegésnek minősül - egyebek mellett - az, ha a szerződő felek valamelyike a szerződés IV. pontjában foglalt kötelezettségét megszegi. A felperes törvényes képviselőjének, D.P.-nek a tanúkénti kihallgatása során tett nyilatkozata, továbbá a bérleti szerződés II.3. pontjában rögzítettek alapján pedig - megállapítása szerint - ez a feltétel megvalósult. A bérlemény ugyanis akkor lett volna rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha abban a felperes zenés-táncos szórakozóhelyet, kártyatermet és vendéglátóipari egységet is üzemeltethetett volna oly módon, hogy az 700 fő befogadására képes.

Az elsőfokú bíróság az szakértő igazságügyi szakértő által készített tűzvédelmi szakértői vélemény, továbbá a szakértő személyes meghallgatása és kiegészítő nyilatkozatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bérlemény nem alkalmas minimum 700 fő befogadására, illetve az csak olyan műszaki átalakításokkal tehető meg, melyeket a felmondás közlésének az időpontjában az alperes nem vállalt el végezni, ezért azokkal a felperes nem is számolhatott. A felperes „elállásának” közlését megelőzően ugyanis, az alperes a 2013. május 21. napján írt levelében a H.S. által készített tűzvédelmi leírásra hivatkozással azt állította, hogy a tervezhető létszám 869 fő, továbbá az engedélyezési eljárás kezdeményezése és az engedélyek beszerzése a felperes kötelezettsége.

Emiatt az elsőfokú bíróság a perben rendelkezésre álló adatokat, bizonyítékokat mérlegelve megállapította, hogy a felperes a bérleti szerződés IV. pontjára hivatkozással jogszerűen élt a rendkívüli felmondás jogával. Ennek eredményeként pedig a bérleti szerződés a régi Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése és 319. §-ának (2) bekezdése alapján a felmondás közlésének időpontjában megszűnt. A peres felek viszont a bérleti szerződés IV.12. pontjában kizárták a szerződés megszűnéséhez kapcsolódóan az alperest terhelő megtérítési kötelezettséget, ezért mellőzte a bérleti szerződés megszűnése miatti elszámolást.

A régi Ptk. 310. §-a alapján kártérítés jogcímén sem találta megítélhetőnek a felperes által végzett beruházások költségeit, mivel azok felmerülése nem állt okozati összefüggésben a felmondás indokával, a bérlemény befogadó képességével.

Ez ellen az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a felperes teljes keresetének az elutasítását, másodlagosan a sérelmezett határozat hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, valamint a felperesnek a perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén, a másodlagos kereset ugyanis kizárólag marasztalásra irányult, a felperes nem terjesztett elő megállapítási keresetet, hiszen mindkét kereseti kérelmében 9 969 485 Ft megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Hangsúlyozta, hogy nem álltak fenn az igazságügyi tűzvédelmi szakértő kirendelésének a feltételei, mivel a szakértő a közigazgatási és munkaügyi bíróság hatáskörébe tartozó szakhatósági állásfoglalás megfelelőségének kérdésében nyilatkozott.

Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a felperes a másodlagos kereseti kérelmében a hibás teljesítés miatti jogkövetkezmény alkalmazását kérte volna. Álláspontja szerint biztosította a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a bérleti szerződés VI. fejezet 31. pontjában ugyanis a bérlemény „jelenlegi” és nem a bérlő által kialakítandó helyiség rendeltetésszerű használatának biztosítására vállalt kötelezettséget. Vítatta azt is, hogy a bérlemény ne felelt volna meg a bérleti szerződésben meghatározott három funkció szerinti használatnak.

Kiemelte, hogy a katasztrófavédelmi hatósági állásfoglalás beszerzése csupán szerződési mellékkötelezettség volt, amely kizárólag a zenés-táncos szórakozóhely használat kialakításához kapcsolódott. Erre utal, hogy a bérleti szerződésnek a súlyos szerződésszegés egyes eseteit nevesítő VI.31. pontja a szakhatósági állásfoglalás hiányát nem is tartalmazza. Annak megállapításához pedig, hogy a bérleti szerződésben mit értettek „a bérlemény rendeltetésszerű használat bérbeadó általi biztosítása” alatt, az ügyletkötéskor fennálló használatra alkalmasságból kell kiindulni. Ezért a felperest nem illette meg a szakhatósági állásfoglalás késedelmére vagy hiányára alapított rendkívüli felmondási jog.

Rámutatott, hogy ha a bérlemény a szerződés megkötésekor nem lett volna alkalmas 700 fő tömeg befogadására, a felperesnek az „elállás” helyett előbb a hiba elhárítására kellett volna megfelelő határidő tűzése mellett felhívni az alperest. Kifogásolta azt a megállapítást is, hogy elzárkózott volna e szerződéses kötelezettsége teljesítésétől. Állította, hogy az alperes ügyvezetője több alkalommal felajánlotta a P1 parkoló korlátjának az eltávolítását, valamint a szoborparki teraszról történő továbbjutás megoldását.

Megítélése szerint érdekmúlás jogcímén sem illette meg a felperest az „elállás” joga, mivel a hosszútávra kötött bérleti szerződés felmondásánál valamennyi körülményt figyelembe kell venni. Többek között azt is, hogy a felperes az első számla kézhezvételét megelőzően, 2013. májusáig semmilyen hiányosságot, kifogást nem jelzett. A 2013. május 17-i számlakifogás tárgyú levelében pedig már kilátásba helyezte a szerződés felmondását, holott ezen a napon adta be a rendezvény tartása iránti engedély kérelmét is. Hangsúlyozta, hogy - szerinte - a felperes „megbánta” a bérleti szerződés megkötését, ezért akart attól bármilyen módon szabadulni. Állította, hogy a felperesnek a saját (felróható) magatartása akadályozta a bérlemény cél szerinti használatát, mivel a szakhatósági állásfoglalás szerint a 700 fő befogadásához a bérleménynek a kártyaterem kialakítása előtti állapotát kell visszarendezni.

Mindezekre tekintettel azzal érvelt, hogy a felperes hibás teljesítésre hivatkozással nem érvényesíthet igényt vele szemben.

Sérelmezte továbbá azt is, hogy az elsőfokú ítélet az alperes pernyertességét csupán 18%-os mértékben állapította meg. Az elsőfokú bíróság ugyanis a felperes elsődleges - az érvénytelenség megállapítására és a jogkövetkezményeinek levonására irányuló kereseti kérelmét megalapozatlannak találta, míg a másodlagos kereseti kérelemnek is elutasította a marasztalásra irányuló részét, ezért véleménye szerint a felperes ténylegesen 1/3-ad, míg az alperes 2/3-ad részben minősül pernyertesnek.

A felperes - a fellebbezési tárgyaláson szóban előterjesztett ellenkérelmében - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

Az ítéletábra megállapította, hogy peres felek nem terjesztettek elő fellebbezést az elsődleges kereseti kérelem, továbbá a másodlagos, az alperes marasztalására irányuló kereseti kérelem elutasítása tárgyában, emiatt az elsőfokú ítéletnek ezek a rendelkezései „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 228. §-ának (3) és (4) bekezdései alapján (rész)jogerőre emelkedtek. Ezért az ítéletábra nem érintette az elsőfokú ítéletnek ezeket a rendelkezéseit és azt a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján csupán a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az ítéletábra mindenekelőtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki:

A felperes a 2013. május 17. napján előterjesztett zenés-táncos rendezvény tartása iránti kérelmében 700 fő részvételét jelölte meg, heti rendszerességgel, szerda, péntek és szombati napokra. Bár a kérelmében azt tüntette fel, hogy csatolta a biztonsági tervet, a tűzvédelmi szabályzatot, tervezői nyilatkozatot, továbbá az építészeti-műszaki tervdokumentációt, ezeket azonban nem nyújtotta be. Az engedély iránti kérelemben a bérlemény területét 1174 m<sup>2</sup>-ben tüntette fel.

A bérleti szerződés megkötését megelőzően a peres felek törvényes képviselői a bérlemény műszaki paramétereiről, annak jövőbeni használatáról nem folytattak részletes tárgyalásokat. A bérlemény jobb oldali részén korábban vendéglátóipari egységként bár működött, valamint a **KFT2**. pókertermet üzemeltetett. A felperes a teljes területet együttesen kívánta bérbe venni, ezért kérésére az alperes felmondta a **KFT2**.-vel kötött bérleti szerződését.

A felperes főtevékenysége a rendezvénytartás, a bérlemény működtetéséhez szükséges engedélyek beszerzéséről azonban nem kért tájékoztatást az alperestől. A bérleti szerződés 14. pontjában rögzített „üzemszerű használatra alkalmas állapotba hozás” alatt a peres felek azt értették, hogy ha a bérlő a bérleményben kártyatermet vagy bármilyen egyéb funkciójú helyiséget kíván kialakítani, az azzal kapcsolatos költségek, az engedélyeztetési eljárás az ő feladata, a bérleménynek nincs olyan hiányossága, amely a megjelölt célú használatot akadályozná.

A bérleti szerződés megkötésekor a felperes még nem döntötte el véglegesen, hogy milyen funkcióval fogja a bérleményt üzemeltetni, ezért rögzítettek három (kártyaterem, vendéglátóegység, valamint zenés-táncos szórakozóhely) funkciót is a bérleti szerződésben.

A felperes a bérlemény birtokbavételét követően kártyatermek működtetéséhez szükséges műszaki átalakításokat végzett, melyekhez - az alperes mellett - a 2013. március 26. napján előterjesztett kérelmére a társasház közös képviselője is hozzájárult.

A felperes „elállása” után az alperes 2013. szeptember 13-án birtokba vette a bérleményt.

Az így kiegészített tényállásra is tekintettel a fellebbezés megalapozott.

Az ítéletábrának a fellebbezés elbírálása körében elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy hozhatott-e az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelme tárgyában megállapítást tartalmazó ítéleti döntést.

Arra helytállóan hivatkozott az alperes a fellebbezésében, hogy a Pp. 123. §-a szerint megállapításnak kizárólag akkor van helye, ha az a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. A Pp. 123. §-a tárgyában kialakult bírósági gyakorlat szerint a jogalap megállapítása érdekében önálló megállapítási per nem indítható, mivel ilyen esetben marasztalás is kérhető (BDT2012.2709.). A felperes a rendkívüli felmondása jogszerűsége megállapításával összefüggésben nem terjesztett elő önálló kereseti kérelmet, azonban a másodlagos kereseti kérelmében kért jogkövetkezmény alkalmazásának előfeltétele volt az is, hogy a bíróság döntsön - ha nem is a határozata rendelkező részében - abban a kérdésben, hogy a felperes 2013. június 14. napján keltezett levelében jogszerűen mondta-e fel a bérleti szerződést. A másodlagos kereseti kérelemben előterjesztett marasztalás iránti kereset elutasítását az alperes éppen amiatt kérte, mert a bérleti szerződés IV.12. pontja kizárta a bérlő felperes által elvégzett beruházások ellenértékének a megtérítési kötelezettségét és az elsőfokú bíróság is részben ezzel indokolta meg az arra vonatkozó döntését. Ebből pedig az következik, hogy - a bérleti díj hátralékra a felperes ügyvezetőjével szemben indult végrehajtási eljárásra tekintettel is - a felperes jogainak megóvása érdekében „elállása” jogszerűségének a megállapítása szükséges volt. Az ítéletábrák megállapítása szerint ezért az elsőfokú bíróság határozata a szerződés megszűnése tárgyában hozott megállapító rendelkezések miatt - az alperes által állított okból - nem jogszabálysértő.

Nem értett egyet viszont az ítéletábrák a sérelmezett határozatnak azzal a megállapításával, hogy a felperes - az alperes súlyos szerződésszegése miatt - jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést, ugyanis nem bizonyította annak feltételeit.

Bár a felperes vitatta, hogy 2013. február 8. napján az alperes eleget tett a bérleti szerződés IV.8. pontja szerinti kötelezettségének, azaz átadta részére a katasztrófavédelmi igazgatóság előzetes

állásfoglalásának minősülő emlékeztetőt, amely a **H.S.** tűzvédelmi szakértő által elkészített okirat alapján azt rögzítette, hogy a rendezvénytartási engedélyezési eljárásban szükséges-e hatóság bevonása, valamint hogy a kérelemhez milyen okiratokat kell csatolni, ezt az állítását az 1/F/1. alatt csatolt okirattal szemben azonban nem bizonyította. Az emlékeztető tartalma szerint az alperes - a megjelölt okiratok átadásával - a bérleti szerződés IV. pontjában vállalt kötelezettségét teljesítette, hiszen azt is rögzítették benne, hogy a továbbiakban az engedélyezési eljárás a bérlő feladata. A katasztrófavédelmi igazgatóság szakhatósági állásfoglalásának kiadására ugyanis csak a konkrét rendezvénytartás engedélyezése iránti eljárásban kerül(het) sor.

Az emlékeztető tartalmát a felperes annak aláírásakor még nem kifogásolta, az állásfoglalást először csupán az alperes első számlájának a kézhezvételét követően, a 2013. május 17. napján keltezett levelében hiányolta. Bár az alperes vitatta, hogy ne teljesítette volna a bérleti szerződés IV.8. pontja 3. és 4. bekezdéseiben foglaltakat, ennek ellenére - még a felperes felmondását megelőzően - beszerezte és meg is küldte 2013. június 3. napján a Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kirendeltségének szakhatósági állásfoglalásként kiadott hozzájárulását a zenés-táncos rendezvény megtartásához a bérleményben, olyan tartalommal, hogy a helyiségben tartózkodók száma a 753 főt nem haladhatja meg. Ezt az okiratot is figyelembe véve pedig helytelenül állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bérlemény nem alkalmas 700 fő befogadására. A perben kirendelt szakértő igazságügyi szakértő által elkészített tűzvédelmi szakértői vélemény és a kiegészítő nyilatkozatai szerint ugyanis a perben a szakértő sem zárta ki a bérlemény 700 főt befogadó használatát. szakértő igazságügyi szakértő 28. sorszámú szakértői véleménye szerint ugyanis a jogszabály által meghatározott számítási mód alapján maximum 731 fő egyidejű tartózkodására alkalmas a bérlemény. Az elsőfokú bíróság a szakértő alapeladataként azt határozta meg, hogy „a perbeli bérlemény a szerződés megkötésének időpontjában és műszaki állapotában (2013. január 29.) zenés-táncos szórakozóhelyként való használatra alkalmas volt-e”, melynek figyelembevételével készítette el a szakértő a szakvéleményét. Az abban írt, a befogadóképesség tárgyában tett megállapítások viszont részben azért nem vehetők figyelembe, mert a bérleti szerződésnek e funkciót is rögzítő használatát a szerződő felek sem a szakvéleményben megjelölt tartalommal értették. Erre utal, hogy kifejezetten a bérlő feladataként rendelkeztek a hatósági engedélyeztetési eljárások lefolytatásának továbbá az átalakítások költségeinek a terhére. A felperes bár utóbb vitatta a szerződés megjelölt tartalmú értelmezését, azonban ő maga hivatkozott arra - a beruházási költségei megtérítését igényelve -, hogy a bérlemény birtokba vételét követően a kártyaterem kialakítása érdekében közel 10 000 000 Ft-os összegben már 2013. márciusában műszaki átalakításokat végzett (melyek utóbb részben akadályozták a bérlemény teljes területének zenés-táncos szórakozóhelyként való használatát és ezáltal a teljes területen 700 fő ilyen célból való tartózkodását). A Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság szakhatósági állásfoglalásként kiadott hozzájárulása (1/F/23.) tartalmával kapcsolatban szakértő igazságügyi szakértő sem zárta ki, hogy a bérlemény használható a 700 főt elérő tömegrendezvényre azzal, hogy ehhez bizonyos átalakításokat kell elvégeztetni. Az ítéletábra megállapítása szerint ezért a felperes a megfelelő befogadóképesség hiányára hivatkozással a bérleti szerződést nem mondhatta fel, annak nem álltak fenn a feltételei.

Kiemeli az ítéletábra, hogy mivel a bérleti szerződés megkötésekor még a felperes az általa megvalósítani kívánt konkrét műszaki átalakításokat nem közölte az alperessel (a társasháztól mint tulajdonostól, továbbá a bérbeadótól is csak később kért az átalakítási munkálatokhoz engedélyt), a bérleti szerződés elsőfokú bíróság általi értelmezésére nincs lehetőség.

Az adott körülmények az alperes törvényes képviselőjének azt a nyilatkozatát támasztják alá, hogy a bérleti szerződés megkötésekor azért jelölték meg mindhárom funkciót, mert a felperes törvényes

képviselője még nem tájékoztatta a bérbeadót arról, hogy a bérleményt milyen megosztásban kívánja hasznosítani (21. jegyzőkönyv 11. oldal). Az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása pedig, hogy a felmondás közlésének az időpontjában a felperes ésszerűen nem számolhatott az alperes érdekkörébe tartozó munkálatok elvégzésével azért megalapozatlan, mert a felperes az elállást megelőzően e kérdésekben nem egyeztetett az alperessel, ilyen tartalmú felhívást részére nem is küldött. Az alperes pedig a peres eljárásban is felajánlotta a tűzvédelmi igazságügyi szakértő által megjelölt acélszerkezetű tűzlépcsők kialakítását (21. jegyzőkönyv 9. oldal).

Utal arra is az ítéletábra, hogy helytállóan hivatkozott arra az alperes a fellebbezésében, hogy hibás teljesítés jogcímén sem illette meg a felperest az azonnali hatályú felmondás joga. A régi Ptk. 424. §-a alapján alkalmazandó régi Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján ugyanis erre - a bérlemény felperes által állított hibája esetén is - csak akkor lett volna lehetősége, ha az alperes a felperes felszólítását követően a régi Ptk. 306. §-ának (2) bekezdése szerinti felhívásának nem tesz eleget. A felperes az alperes által 2013. június 3. napján megküldött, a katasztrófavédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalásaként kiadott hozzájárulásának (1/F/23.) kézhezvétele után nem küldött az alperesnek a 2013. június 14. napján keltezett rendkívüli felmondása előtt további felhívást.

Mindezekre tekintettel a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat összességében mérlegelve az ítéletábra azt állapította meg, hogy a felperest az alperes súlyos szerződésszegésére hivatkozással a bérleti szerződés alapján a rendkívüli felmondás joga nem illette meg, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes teljes keresetét elutasította, valamint mellőzte az alperesnek a perköltség és az államnak járó illeték megfizetésére kötelezését.

Az illetékfeljegyzési jogban részesült felperes „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. §-ának (3) bekezdése szerint irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésében, és 15. §-ának (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján köteles megfizetni az államnak az Itv. 42. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti maximális összegű kereseti illetéket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, ugyanis a teljes keresete elutasításra került. Ezért az ítéletábra felperest terhelő államnak járó illeték összegét felemelte.

A fellebbezés eredményre vezetett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles megtéríteni az alperes számára a jogi képviseletével felmerült, ügyvédi munkadíjból származó első- és másodfokú perköltségét, amelyeknek összegét az ítéletábra a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg „A bírósági eljárásban meghatározható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1), (2) és (5) bekezdéseiben, valamint a 4/A. §-ában foglaltak figyelembevételével, a kifejtett ügyvédi tevékenységére is tekintettel. A pernyertes alperes ugyanakkor igényt tarthat a Pp. 24. §-a (2) bekezdésének c) pontja szerinti perérték alapján számított fellebbezési illetékekre is.

Debrecen, 2016. április 5.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Dr. Dzsula Marianna sk. előadó bíró,  
Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -