

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla az Arató és Kecskés Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Martini Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen elszámolás iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. október 25. napján kelt 22.G.40.151/2005/64. számú ítélete ellen a felperes és az alperesek által benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybehagyja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a felperest és egyetemlegesen az alpereseket arra, hogy a felperes és az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000,-900.000,- (Kilencszázezer-kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam részére, az állami adóhatóság felhívására fizessék meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes mint bérlő 2009. november 6. napjáig terjedő határozott időre bérleti szerződést kötött az **A. P. Kft.**-vel a Budapest, ... szám alatti 120 m² alapterületű helyiségre.

A felperes mint a **P. Gy.** tulajdonosa és az I. rendű alperes mint a gyógyszertár üzemeltetője 1996. november 2-án üzemeltetési szerződést kötöttek, melynek tárgya a fenti üzlethelység átalakításával gyógyszertár létrehozása és annak hosszú távon való üzemeltetése volt. A szerződés 2. pontjában rögzítették a felek, hogy a közforgalmú gyógyszertár létesítésének és üzemeltetésének jogszabályokban írt személyi és anyagi feltételeivel együttesen rendelkeznek és a „szerződés hosszú távon biztosítja a jogszerű keretet a létesítésre és üzemeltetésre”. A szerződés 3. pontja tartalmazza a felperes kötelezettségeit, amelyek lényegében a szükséges beruházások, a létesítés és a működtetés finanszírozására, valamint a könyvelés szervezésére vonatkoztak, a 4. pontban az üzemeltető kötelezettségeit sorolták fel, amelynek lényege a szükséges jogosultság megszerzése, a gyógyszertár operatív üzemeltetése, illetve a működéshez szükséges személyi feltételek biztosítása volt. E pontban a felek rögzítették az „általuk nyújtott garanciákat” is, egyebek mellett azt, hogy amennyiben a tulajdonos szerződésszegése folytán az üzemeltető a tevékenységét nem folytathatja, úgy „a jelen szerződés alapján havonta ténylegesen kifizetett üzemeltetési díj három évre vetített átlagos összegét köteles megfizetni” az üzemeltetőnek. Az I. rendű alperes vállalta, hogy amennyiben neki felróható okból nem tudja a tulajdonos a gyógyszertárat üzemeltetni, úgy „köteles megtéríteni az okozott kárt (egyszeri beruházás költsége, készletek nyilvántartási áron, hároméves üzemeltetés bruttó fedezetének megfelelő összeg a havi tényleges elszámolások alapján)”.

A szerződés 5. pontjában rendelkeztek a felek a pénzügyi elszámolás szabályairól, melynek lényege szerint a gyógyszertár valamennyi bevétele az üzemeltető köteles a tulajdonosnak átutalni, az őt megillető díjazásról számlát bocsát ki a felperes felé, a havi elszámolások alapján. Rendelkeztek arról is, hogy a leltározás során kimutatott hiány az üzemeltetőt terheli, míg a leltári többletet is az ő javára kell elszámolni.

A 6. pont szerint a szerződés határozatlan ideig érvényes, azt egyoldalúan kizárólag a 3. és 4. pontban rögzített szankciók életbe léptetésével lehet felmondani, illetve rendkívüli felmondási ok bekövetkeztekor. Az üzemeltetési szerződés szerint „rendkívüli felmondás alapjának tekintendő bármely félnek felróható olyan cselekmény, magatartás, amely az üzemeltetést megakadályozza, vagy olyan cselekmény, amely törvénybe, jogszabályba ütköző volta miatt egy hónapot meghaladó ideig meggátolja a gyógyszertár jelen szerződés szerinti működtetését. Rendkívüli felmondás esetén a vétkes fél az egyoldalú felmondásra vonatkozó kártérítést köteles megfizetni a károsult fél részére”.

A felek 2001-ben kötött szóbeli megállapodása alapján az I. rendű alperest megillető üzemeltetési díjat a nettó árrés 40 %-ról annak 45 %-ra felemelték. Ettől kezdve a felperes a megemelt üzemeltetési díjat fizette meg az I. rendű alperes részére.

2001. áprilisától, pénzügyi problémák miatt, a felperes az általa a szállítókkal kötött szerződésekben viselni vállalt kötelezettségeket késedelmesen teljesítette. Az I. rendű alperes ezért 2001. augusztusától egyes gyógyszer nagykereskedelmi cégekkel közvetlenül kötött szerződést és végzett árubeszerzést.

A peres felek 2002. március 30-án, illetve 31-én az árukészletet felleltározták, annak elszámolásával kapcsolatban közöttük vita keletkezett.

Az I. rendű alperes 2002. április, május, június, szeptember, október és november hónapokban a felperes bankszámlájára átutalást nem teljesített, ezért ellene a felperes az év végén fizetési meghagyásos eljárást kezdeményezett.

A peres felek 2002. december 19-én - jegyzőkönyvi formában - módosították az üzemeltetési szerződést 2002. április 1-jei hatállyal. Ebben rögzítették a felperes és az I. rendű alperes kötelezettségeit és az elszámolás új feltételeit. Tételesen felsorolták, hogy melyik fél mely üzemeltetési költséget köteles előlegezni. Az elszámolás módjáról úgy rendelkeztek, hogy a nettó árbevételből levonásra kerülnek a mindkét fél által igazolt költségek, a fennmaradó nettó árrést 50-50 % mértékben osztják el a felek egymás között. Ennek megfelelően a tulajdonos állít ki számlát és számlázza az őt megillető költséget és a fennmaradó árrés 50 %-át, valamint az így kapott nettó összeg áfá-ját az üzemeltető felé. Megállapodtak arról, hogy az elszámolás bizonylatait mindkét fél a tárgyhónapot követő 3 munkanapon belül köteles átadni a másik fél részére. Megállapodtak arról is, hogy 2002. december 22-ig elkészítik a 2004. áprilistól novemberig tartó időszak költségkimutatását, mellékelik az azt megalapozó bizonylatokat és ennek alapján elkészítik az elszámolást havi bontásban. Ennek alapján december 28-án a tulajdonos kibocsátja az elszámolás szerinti számlát, melyet az üzemeltető átutalással teljesít. Záradékként tartalmazza a jegyzőkönyv, hogy „amennyiben a 2002. április-november időszak költségek kimutatását igazoló bizonylatok nem kerülnek átadásra a fentiekben meghatározott időpontig, vagy a tulajdonos által az elszámolásnak megfelelően kiszámlázott havi összegek átutalása nem történik meg a fentiekben meghatározott feltételek szerint, úgy a jelen jegyzőkönyv, a benne szereplő összes megállapodás érvényét veszti”.

A felperes a 2002. december 27-én kelt számlájában rögzítette, hogy leszámlázza a 2002. április-november havi árrés megosztások felperesre jutó hányadának „előleg-elszámolását”, melynek alapján az I. rendű alperes december 28-án a felperes bankszámlájára 10.272.959,-Ft összeget átutalt; a felperes által indított per megszüntetésre került.

Az I. rendű alperes a módosító jegyzőkönyv szerinti elszámolási, illetve a költségek bizonylatai másolatának átadására vonatkozó kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget. Ennek ellenére a felperes a számlákat a szerződésmódosításban szereplő 50-50 %-os megosztás figyelembe vételével állította ki, esetenként az összegeket előlegként megjelölve, több alkalommal „előleg” megjelölés nélkül. Az I. rendű alperes 2003-ban a január és február hónapok kivételével a felperes által kibocsátott számlát kifizette, 2004. januárjától kezdődően elszámolási és fizetési kötelezettségeit nem teljesítette.

A felek egyeztetését követően az I. rendű alperes 2004. július 12-én nettó 9.773.217,-Ft átutalásáról intézkedett, illetve 2004. november 15-én nettó 1.600.000,-Ft átutalást teljesített - számla nélkül - a felperes javára.

A 2002. március 30-án és 31-én felvett leltárral kapcsolatos leltárhiány elszámolása elmaradt.

Az alperesi képviselő 2004. július 11-én küldött e-mailben - érdemben arra hivatkozva, hogy a szerződés az alperesre nézve hátrányos és a felperesi befektetés időközben megtérült - közölte, hogy az együttműködési megállapodást 2004. július 12-től „azonnali hatállyal megszüntnek tekinti azzal”, hogy a felek jövőbeni viszonyának rendezésére kétféle megoldást javasolt.

A felperes a 2004. július 20-i válaszlevelében úgy nyilatkozott, hogy az együttműködési megállapodást változatlanul hatályban lévőnek tekinti, a jogviszony jövőbeni sorsáról pedig a pénzügyi elszámolást követően kész tárgyalni.

Az alperesi képviselő 2004. október 27-én kelt levelében kilátásba helyezte, hogy a gyógyszerterát az I. rendű alperes át fogja helyezni.

A felperesi képviselő a 2004. október 28-i válaszában közölte az álláspontját, amely szerint, ha az I. rendű alperes „jövő hét szerda 12 óráig együttműködési szándékát nem jelzi oly módon, hogy kötelezettséget vállal havi 1.500.000,- Ft elszámolási előleg megfizetésére, úgy a felperes a szerződést azonnali hatállyal felmondja, amely esetben az I. rendű alperesnek a helységben való tartózkodása és használatra vonatkozó jogcíme megszűnik”.

A felperes a 2004. november 10-én kelt levelében a II. rendű alpereshez mint az I. rendű alperes üzletvezetőjéhez címzetten azonnali hatályú felmondást közölt. Eszerint az 1996. november 2. napján kelt és a 2002. december 19. napján kelt jegyzőkönyvben módosított üzemeltetési szerződést azonnali hatállyal felmondja. Annak indokaként az I. rendű alperes többszöri súlyos szerződésszegését jelölte meg rögzítve, hogy az elszámolással kapcsolatos kötelezettségeit az I. rendű alperes nem teljesíti, az elszámoláshoz szükséges bizonylatot nem bocsátja rendelkezésre, és a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeinek sem tesz eleget. Felszólította, hogy a perbeli gyógyszerterát „haladéktalanul hagyja el, onnan a tulajdonát képező árukészletet szállítsa el, az üzlethelységet legkésőbb 2004. november 15. napjáig adja a felperes birtokába, az abban található felperesi tulajdont képező ingóságokkal együtt”. A felmondás egyebek mellett rögzíti azt is, hogy a felperes érvényesíteni kívánja az eltelt időszakra vonatkozó pénzügyi követeléseit is.

Az alperes jogi képviselője a 2004. november 12-i válaszában a felmondást elfogadta, „de nem azonnali hatállyal”.

A felperes, jogi képviselőjével és az általa megbízott TDI képviselőjével együtt - összesen heten - 2004. november 15-én a gyógyszerterát zárásának időpontját megelőzően megjelentek a gyógyszerterátban, felelősségre vonva az ott tartózkodó II. rendű alperest, hogy a felmondás ellenére miért nem kezdte meg a leltározást, miért tart nyitva. A II. rendű alperes és az ott dolgozó lánya a felszólításra hozzákezdett a

leltározáshoz, eközben a felperes ügyvezetője utasítására megjelent asztalos a gyógyszerértár azon berendezéseit, amelyek a gyógyszerekkel nem érintkeztek, bontani kezdte. A kirakatba „felújítás miatt zárva” táblát tettek ki.

Az I. rendű alperes a gyógyszerkészlet nagy részét visszaszállította a beszállítóhoz, a gyógyszerértár 2004. november 16-tól 2005. március 11. napjáig nem működött.

Az I. rendű alperes 2004. november 29-én és 30-án birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, továbbá feljelentést tett a X. Kerületi Ügyészségen, és a felperes jogi képviselőjével szemben panaszt terjesztett elő a Budapesti Ügyvédi Kamaránál. A II. rendű alperes a birtokvédelmi eljárás megindítására vonatkozó kérelmét utóbb visszavonta, az eljárást megszüntették. A BRFK. X. Kerületi Rendőrkapitánysága 2005. január 21-én az önbíráskodás gyanúja miatt indított nyomozást megszüntette megállapítva, hogy a cselekmény nem bűncselekmény. A Budapesti Ügyvédi Kamara által a felperes jogi képviselője ellen indított fegyelmi eljárás is megszüntetésre került. A határozat indokolásában rögzítették, hogy „a panaszos által sem vitatottan a megjelentek udvariasan viselkedtek a panaszossal. Semmiféle erőszakos magatartásra nem került sor”.

A felperes mint eladó és a **P.H. Kft.** mint vevő között 2005. február 24-én szerződés jött létre, amelyben a vevő „továbbértékesítés céljából megvásárolta a gyógyszerértár bérleti jogát”, a bérleti jog ellenértékeként a felek 2.190.000,- Ft + áfa, míg a helységben lévő ingóságok vételárát 7.810.000,- Ft + áfa összegben határozták meg.

Az I. rendű alperes és a **P.H. Kft.** között 2005. február 25-én jött létre „bérleti jog eladása” tárgyában szerződés. A bérleti jog ellenértéke 12.190.000,- Ft + áfa, míg a berendezési tárgyak ellenértéke 7.810.000,- Ft + áfa összegben került meghatározásra.

2005. március 11. napjától az I. rendű alperes üzemelteti a perbeli gyógyszerértárt.

A felperes a 2005. január 25-én előterjesztett keresetében kártérítés megfizetésére kérte az I. rendű alperes kötelezését. A II. rendű alperes marasztalását a Gt. 101. § (1) bekezdésére hivatkozással mögöttes felelőssége alapján kérte. Keresetét a felperes és az I. rendű alperes között létrejött üzemeltetési szerződésre és annak módosítására alapította. Előadta, hogy a felperes az I. rendű alperesnek felróható okból nem tudta 2004. november 15-ét követően tovább üzemeltetni a gyógyszerértárt, így a szerződésben írtak alapján kártérítés címén köteles az I. rendű alperes 36 havi bruttó fedezet összegének megfizetésére, ami megegyezik a felperest illető 36 havi, 55 %-os nettó árrés és a közvetlen költségek különbözetével, köteles még az egyszeri beruházás költségeinek a megfizetésére is.

Keresete összegszerűségét utóbb pontosította, és kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a leltárhiányból eredő követelése jogcímén 3.237.151,-Ft + áfa; ki nem fizetett árrés hányad címén 22.724.920,- Ft + áfa; 36 havi nettó árrés 55 %-a címén 68.820.506,- Ft, míg az egyszeri beruházás nettó összegeként 23.866.527,- Ft kártérítés megfizetésére. Kérte a tőkeösszegek után késedelmi kamat

megállapítását és az alperesek kötelezését a perrel felmerülő költségek megtérítésére.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, vitatták annak jogalapját ésösszepszerűségét is. Arra hivatkoztak, hogy 2004. április és december hónap között a felperes számláit az I. rendű alperes azért küldte vissza fizetetlenül, mert azok nem a szerződést módosító jegyzőkönyvnek megfelelően készültek, nem megfelelő összegeket tartalmaztak, azokban olyan költségeket is érvényesíteni kívánt a felperes, amelyek nem voltak jogosak. Előadták még, hogy a felperes ahelyett, hogy az igénye érvényesítésének jogszerű módját választva keresettel élt volna (mint azt 2005. januárjában megtette) saját maga tette működésképtelenné a gyógyszerterát annak ellenére, hogy ebben az időpontban az I. rendű alperesnek nem volt a felperes által kibocsátott kiegyenlített számlája.

Az I. rendű alperes viszonykeresetet terjesztett elő, és elmaradt haszonként 8.328.522,- Ft-ra tartott igényt, továbbá 590.695,- Ft megfizetésére kérte kötelezni a felperest a gyógyszerter zárva tartása, selejtezés miatt. A viszonykeresete jogcímét kártérítésként jelölte meg, amely kár a felperesnek felróható gyógyszerter berázás következtében érte az alperest.

Az I. rendű alperes a per során a felperes keresetét összesen 6.348.842,- Ft + áfa összegben elismerte, ennek alapján az elsőfokú bíróság 2006. december 5. napján 46. sorszám alatt részítéletet hozott, amelyben kötelezte az I. rendű alperest az általa elismert összeg és késedelmi kamatai megfizetésére. A részítélet jogerős.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki. A szakértő a 2002. március 31-i fordulónappal történt elszámolás helyes összegét 2.281.676,- Ft-ban állapította meg. A 2002. december 19-i jegyzőkönyv rendelkezései szerint történő elszámolás alapján az I. rendű alperest terhelő kötelezettség összegét 5.981.065,- Ft-ban, az egy éves bruttó fedezet összegét 21.926.613,- Ft-ban határozta meg. A felperes által teljesített egyszeri beruházás költségét 20.000.000,- Ft-ban fogadta el.

A szakértői véleményt a peres felek összességében elfogadták, annak megállapításaival csak kis részben nem értettek egyet.

A felperes a szakvélemény figyelembevételével a keresetétösszepszerűségében részben pontosította. A 2002. március 31-ig terjedő időszakra történő elszámolás tekintetében azt 3.120.041,- Ft összegben tartotta fenn. A szakértő által megállapított 5.981.065,- Ft-hoz kérte hozzászámítani a II. rendű alperes elszámolt bérköltségének 50 %-át.

Az alperesek nem vitatták azt a felperesi igényt, hogy a II. rendű alperes bérköltségeként elszámolt összeg 50 %-a a felperest illeti. Ennek alapján 10.503.490,-Ft összegben elismerték a felperes követelését azzal, hogy abból már a részítélet alapján 6.348.842,-Ft-ot teljesítettek.

Az elsőfokú bíróság a 2007. október 25. napján kelt 22.G.40.151/2005/64. számú ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 47.922.059,- Ft-ot, ebből 2.281.676,- Ft után 2002. április 1-től, 45.640.383,-Ft után 2004. december 1-től számított késedelmi kamatait. A tőke és kamatok megfizetésére a II. rendű alperest attól számított 15 napon belül kötelezte, hogy az I. rendű alperes elleni végrehajtás eredménytelensége megállapítást nyer. A felperes ezt meghaladó keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a peres felek üzemeltetési szerződése alapján - a Ptk. 207. § (1) bekezdésének figyelembe vételével - az állapítható meg, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy a szerződés megszüntetésére vonatkozó közös akarat hiányában csak akkor kerülhet sor az egyoldalú megszüntetésre, ha az azt kezdeményező fél a másik fél javára a szerződésben rögzített, jelentős nagyságrendű kárátalányt megfizeti. Ugyanezen fizetési kötelezettség terheli azt a felet, akinek felróhatóan a másik szerződő fél él a rendkívüli felmondás jogával.

Megállapította továbbá az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek a 2002. december 19-i jegyzőkönyvben módosították a szerződésüket, amelyben a Ptk. 228. § (2) bekezdése szerinti bontó feltételnek megfelelő kikötést alkalmaztak, azonban a feltétel nem következett be, mert bár az I. rendű alperes a bizonylatadási, elszámolási kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget, a felperes a számláit előleg számlaként kiállította, és a módosításnak megfelelő árrés-megosztást vett figyelembe. A per megindulásáig nem vitatta a szerződés módosítás tényét.

Ezért a bíróság a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét a felek között 1996. november 2-án létrejött és 2002. december 19-én módosított tartalmú szerződés rendelkezései alapján bírálta el.

Ezt követően kellett abban a kérdésben döntenie, hogy megalapozott-e a felperes I. rendű alperessel szembeni követelése, leltárhiányra, illetve ki nem fizetett árrés - hányadra hivatkozással. Ez ugyanis a felperes által közölt felmondás jogszerűségének előkérdése.

A szakvélemény és a felek előadásai alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes 2002. április 1. és 2004. november 15-e közötti időszakra 9.099.565,-Ft megfizetésére köteles. Ez magában foglalja a szakértő által megállapított 1.628.384,-Ft összegű leltárhiányt is, melynek megosztását a szerződés szerint az I. rendű alperes alappal nem követelheti.

Ezt követően vizsgálta az elsőfokú bíróság a felperesi felmondás jogszerűségét, azt, hogy az megfelelt-e a felek által kötött szerződés 6. pontjában írt feltételeknek.

E körben rögzítette, hogy 2001. augusztusától kezdődően ténylegesen az I. rendű alperes volt az, aki a gyógyszertár üzemeltetésével kapcsolatos csaknem valamennyi joggal és kötelezettséggel rendelkezett. Ő volt egyedül abban a helyzetben, hogy rendelkezett a gyógyszertár teljes árbevételével és megszűnt az a korábbi rendszer, amelyben a felperes intézkedésétől függött az I. rendű alperest megillető árrés-hányad kiegyenlítése.

Az I. rendű alperes a szerződésmódosítást követően, az abban foglalt fizetési kötelezettségének 2004. január 1-től nem tett eleget.

Megállapította az elsőfokú bíróság a felek levelezéséből következően, hogy az alperesek nem kívánták fenntartani az üzemeltetési szerződést, annak módosítását igényelték. Ennek sikertelenségét követően beszüntették a szerződésből eredő fizetési kötelezettségük teljesítését.

A bíróság mindezeket, valamint a felperes által 2004. október 28-án közölt fizetési felszólítást is figyelembe véve, a szerződés 6. pontja szerinti a rendkívüli felmondásra vonatkozó rendelkezéseknek, a már hivatkozott Ptk. 207. § (1) bekezdése alkalmazásával történt értelmezése alapján, a felperes felmondását jogszerűnek, szerződésszerűnek ítélte azzal, hogy a felmondásra az I. rendű alperesnek felróható okból került sor.

Megállapította, hogy az I. rendű alperes a szerződés 6. pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően köteles a szerződés 4. pontja szerinti kártérítés megfizetésére a felperes részére.

Az egyszeri beruházás költségét a szakvélemény alapján nettó 20.000.000,- Ft-ban állapította meg az elsőfokú bíróság és a tényállásban rögzítetteknek megfelelően figyelembe vette azt, hogy ebből az összegből a felperes az általa harmadik személlyel kötött szerződés alapján 10.000.000,- Ft + áfa összeget realizált. Ennek keretében megtérítésre került részére a gyógyszerár berendezésével kapcsolatos költség és részben, a bérbeadónak a határozott idejű bérleti szerződésre tekintettel egy összegben kifizetett térítés is. Ezért az elsőfokú bíróság az egyszeri beruházás költségeként az I. rendű alperest ezen összeg figyelembevételével 10.000.000,- Ft megfizetésére kötelezte.

Ugyancsak a szakértői véleményben rögzítetteknek megfelelően állapította meg a bíróság a három éves üzemeltetés bruttó fedezetének megfelelő összeget, amely 12 hónapra 21.926.613,- Ft volt. Ez 36 hónapra vetítetten 65.779.839,- Ft. Kártérítésként ezen összeg 50 %-ának, azaz 32.889.910,- Ft-nak a megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.

A bíróság tehát a felperes keresetének 54.271.151,- Ft összegben adott helyt azzal, hogy ezen összegbe beszámította a részítleletben megítélt 6.348.842,- Ft-ot és így az I. rendű alperest 47.922.059,- Ft tőke és kamatai megfizetésére kötelezte.

A felperes keresetének a II. rendű alperessel szemben a Gt. 101. §-a alapján adott helyt.

Az I. rendű alperes viszontkeresetét az elsőfokú bíróság azért utasította el, mert nem látta megállapíthatónak a felperes jogellenes magatartását annak ellenére, hogy a II. rendű alperes valóban értékelhette pszichikai kényszernek a felperes 2004. november 15-én tanúsított magatartását. E körben mérlegelte és értékelte az elsőfokú bíróság a birtokbavétel előzményeit, azt, hogy a perbeli üzemeltetési szerződés megszüntetésére vonatkozó szándékot az alperesek is kifejezetten kinyilvánították, és hogy a felmondást - bár nem azonnali hatállyal - elfogadták. A II. rendű alperes ezen túl lépéseket tett a gyógyszerár más helységben történő üzemeltetése érdekében. Ugyancsak értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy a birtokbavétellel kapcsolatosan a hatóságoknál az alperes nem lépett fel haladéktalanul, csak két hét múlva terjesztett elő erre vonatkozó kérelmeket.

Jogellenes magatartás hiányában a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint a felperes kártérítési felelőssége nem állapítható meg, ezért utasította el az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét.

Az ítélet ellen a mind a felperes, mind az I. és a II. rendű alperes fellebbezést nyújtott be.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte akként, hogy kötelezze a másodfokú bíróság az I. rendű alperest további 42.889.910,-Ft, azaz összesen 90.811.969,- Ft tőke, és ebből 2.281.676,- Ft után 2002. április 1. napjától, 88.530.293,- Ft után 2004. december 1-től kezdődően a kifizetésig járó késedelmi kamat megfizetésére. A II. rendű alperest az így felemelt összeg megfizetésére kérte kötelezni arra az esetre, ha az I. rendű alperes elleni végrehajtás eredménytelen. A perköltségben az I. rendű alperest kérte marasztalni azzal, hogy a végrehajtás eredménytelensége esetére kérte a II. rendű alperes perköltségben való marasztalását is.

Arra hivatkozott, hogy a szakértői véleményben foglaltakat továbbra sem vitatja, az abban megállapított összegeket változatlanul elfogadja, azonban nem ért egyet az elsőfokú bíróság által a megállapítható kártérítési összegekből tett levonással, illetve megosztással. A felperesi kártérítési igény jogalapját a szerződés 6. pontja képezte, annak mértékét a szerződés 4. pontja rögzítette. Álláspontja szerint a hároméves üzemeltetés bruttó fedezetének megfelelő összeg átalány kártérítésként jár. A szerződés nem rendelkezik arról, hogy ezen összeget meg kellene osztani a felek között, ezért az elsőfokú bíróság azt tévesen felezte meg.

Ugyanígy az egyszeri beruházás költségének megfelelő összegű kártérítés is levonásmentesen jár a felperesnek függetlenül attól, hogy később mi lett az egyszeri beruházás során beszerzett vagyontárgyak sorsa.

Álláspontja szerint a szerződésnek a hivatkozott rendelkezése - tartalmánál fogva - a Ptk. 246. § (1) bekezdésében szabályozott kötbér-kikötésének minősül.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a felperes keresetének teljes egészében történő elutasítását és az alperesi viszontkeresetnek történő helytadást, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak újabb tárgyalás lefolytatására és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérték.

Érdemben arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a felek üzemeltetési szerződésének rendelkezéseit, amely csak a rendkívüli felmondás eseteit és jogkövetkezményeit szabályozta. Rendkívüli felmondásra az I. rendű alperesnek is lehetősége lett volna, amikor a felperes például a gyógyszer nagykereskedők felé a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségét nem teljesítette. Az elsőfokú bíróság mintegy az I. rendű alperes terhére rója azt, hogy ekkor nem élt rendkívüli felmondási jogával.

Kiemelték, hogy 2004. július 12-ét követően a felperes az alperes irányában egyetlen számlát sem bocsátott ki, számla nélkül pedig az I. rendű alperes kifizetést nem eszközölhetett. Az I. rendű alperes jóhiszeműségét igazolja az, hogy 2004. november 15-én számla nélkül teljesített bruttó 2.000.000,- Ft kifizetést a felperes részére.

Leszögezték, hogy nem vitásan a felperes javára az egyoldalú, indokolatlan előnyöket kikötő, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságát jelentő szerződés módosítására a felek levelezés útján kísérletet tettek, amely azonban

eredményre nem vezetett, sőt a felek kölcsönösen mondtak fel egymásnak. Az elsőfokú bíróság ítélete annak ellenére ismeri el jogszerűnek a felperes 2004. november 15-i, a gyógyszerár bezárásához vezető magatartását, hogy maga is rögzíti, hogy ezt a felperesi magatartást a II. rendű alperes és lánya pszichikai kényszernek érezhette.

Az I. rendű alperes 20.000.000,- Ft-ért megváltotta a felperestől a perbeli helyiség bérleti jogát, erre nézve az elsőfokú bíróság ítélete más összegeket jelöl meg. E körben az alperesek indítványozták az elsőfokú eljárásban tanúk kihallgatását, ezt az elsőfokú bíróság azonban indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta. **B. L.** és **A. I.** tanúként történő idézése azért is nélkülözhetetlen, mert a felperesnek a bérbeadó irányában 2004-ben olyan tartozásai voltak, amelyek felmondásra, és ezáltal a gyógyszerár működésének a megszüntetésére is vezethettek volna. Ez esetben szintén az alpereseket illetné kártérítés a szerződés szerint. Indítványozta, hogy az ennek tárgyában folytatott levelezés becsatolására kötelezze a bíróság **B. L.**-t és a felperes ügyvezetőjét. Hangsúlyozta, hogy az **A. P.** csak közvetítőként járt el a felperes és az alperesek között a bérleti jogviszony megváltásában.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 207. §-ában foglaltak szerint az eset összes körülményeit nem tárta fel, az akarati elvet egyoldalúan a felperes szempontjából értékelte.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében hangsúlyozta azt a tényt, hogy az I. rendű alperes soha nem mondta fel a szerződést, hanem - ahogyan azt az elsőfokú bíróság az ítéletének az indokolásában helyesen megállapította - elszámolási kötelezettségének nem tett eleget és nem teljesítette a szerződés szerinti fizetési kötelezettségeit. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná a szerződés megszűnésének azt a szabályozását, melyet a peres felek a szerződésükben alkalmaztak. Az elsőfokú bíróság sem az alperesek hátrányára, sem a felperes javára nem értékelte azt, hogy az I. rendű alperes nem élt rendkívüli felmondással, hanem azt vette figyelembe, hogy a szerződéses jogviszony továbbra is fennállt, így a szerződés a feleket kötelezte. Az alperes a felperes szállítókkal szembeni fizetési nehézségeiből nem vezethet le olyan álláspontot, amely az alperes szerződésszegő magatartását mentené, illetőleg szerződésszerűvé tenné, különös tekintettel arra is, hogy ezek a fizetési nehézségek az alperesi szerződésszegést két évvel megelőzték, és abból az alperest semmilyen hátrány nem érte.

A felperes számlaadási kötelezettségével kapcsolatosan - fenntartva az elsőfokú eljárásban e körben elfoglalt álláspontját - kifejtette, hogy a felperesnek számla kibocsátására csak akkor lett volna lehetősége, ha az I. rendű alperes eleget tett volna az elszámolási kötelezettségének. Elszámolás hiányában a felperes előlegszámlák küldésével próbálkozott, azonban az I. rendű alperes azokat is visszaküldte és elszámolásra továbbra sem volt hajlandó. Nem felel meg a valóságnak az, hogy a szerződésben egyoldalú, indokolatlan előnyök lettek kikötve, továbbá az sem, hogy a felek kölcsönösen mondtak fel egymásnak. Egyértelműen megállapítható, hogy a felperes mondta fel a szerződést, és az alperesi szerződésszegés tényét az alperes mintegy elismerte azzal, hogy a tartozás egy részére elismerő nyilatkozatot tett, ennek alapján hozott a részítéletet az elsőfokú bíróság. A felperes felmondás kapcsán tanúsított magatartása is jogszerű volt,

annak során nem alkalmazott - az alperesi jogi képviselő szóhasználatával élve - alvilági módszereket. Rámutatott arra, hogy az elsőfokú eljárás során az alperesek nem vitatták a felperes és az A. P. Kft. közötti szerződés tartalmát, illetve azt, hogy milyen összeget kapott a felperes. Ennek vitatása a másodfokú eljárásban elkésett és a Pp. 235. § (1) bekezdésében szabályozott korlátozásba ütközik.

Végül a szerződés értelmezése kapcsán előadta, hogy a felek közötti szerződés és az azt módosító jegyzőkönyv egyértelműen szabályozta a felek jogviszonyát és egzakt módon tartalmazta annak gazdasági, pénzügyi vonatkozásait. Eszerint a felperes hosszú távú befektetésnek és hosszú távon profitot termelőnek tekintette a gyógyszertár üzemeltetését, és ezért finanszírozta meg a gyógyszertár megnyitását, vállalva az üzlet teljes kockázatát. Az I. rendű alperesnek nem volt kötelező megkötnie a szerződést és nem volt kötelező belépni egy olyan szerződéses jogviszonyba, ahol gyógyszertárat üzemeltethetett, gyakorlatilag saját pénzügyi befektetés nélkül.

Mindezek alapján a felperesi fellebbezéssel nem érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben előadták, hogy a felperes azonnali hatályú felmondásának indokaként az I. rendű alperes elszámolással kapcsolatos kötelezettségeinek nem teljesítését, illetve azt jelölte meg, hogy az I. rendű alperes előleget sem volt hajlandó fizetni. Álláspontjuk szerint a szerződésben elszámolási vita felmondási okként nem szerepel. Aszerint ugyanis rendkívüli felmondás alapjának csak olyan cselekmény, illetve magatartás tekinthető, amely az üzemeltetést megakadályozza vagy olyan cselekmény, amely törvénybe, jogszabályba ütköző volta miatt egy hónapot meghaladó ideig meggátolja a gyógyszertár szerződés szerinti működtetését. Mindezekből következik, hogy az elszámolási vitára hivatkozással nem élhetett jogszerűen a felperes 2004. november 15-i szóló azonnali hatályú felmondással. Felmondása csak olyan, a szerződés szerinti egyoldalú felmondásnak minősülhet, amely megalapozza a szerződés 3. pontja szerinti kártérítési kötelezettségét az I. rendű alperes felé. Ez indokolta azt, hogy az I. rendű alperes ugyan elfogadta a felperes felmondását, de nem azonnali hatállyal. A felperes azonban a szerződés közös megegyezéssel történő megszűnése, illetve bírói út helyett azt a megoldást választotta, hogy a gyógyszertár működését lehetetlenné tette.

A felperes fellebbezésében foglaltakra úgy nyilatkoztak, hogy változatlanul vitatják a felperes keresetének jogalapját és összecszerűségét is. A felperes fellebbezési ellenkérelme kapcsán előadták, hogy az az alperesi magatartás, hogy a szerződés felmondása helyett a felperes fizetési nehézségeit követően a gyógyszertár működésének fenntartása érdekében a felperes helyett teljesített, jelzi, hogy az alperesek jóhiszeműen együtt kívántak működni a felperessel.

Egyebekben az alperes részítleiben is megítélt tartozáselismerése nem alapozza meg a felek közötti szerződés alapján a felperes rendkívüli felmondását. Erre tekintettel a gyógyszertár működésének felperesi megakadályozása jogellenes volt.

A fellebbezések nem alaposak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, helytálló jogi indokolással hozta meg a döntését a felperes keresete és az I. rendű alperes viszontkeresete tárgyában a felek közötti elszámolás, valamint kártérítési igény alapjául szolgáló üzemeltetési szerződés és annak módosítása alapján, az azokban foglaltak megalapozott, a vonatkozó jogszabályok szerinti megfelelő értékelésével.

Az aggálytalan és lényegi megállapításaiban a felek által sem vitatott szakvélemény, továbbá a kellő terjedelemben lefolytatott bizonyítási eljárás alapján az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével hozta meg az ítéletét.

A fellebbezések nem tartalmaznak olyan új tényt vagy bizonyítékot, amely az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás megváltoztatására adott volna alapot, illetve nem hivatkoztak olyan új körülményre, amely az elsőfokú bíróság ítéletében írtaktól eltérő jogi következtetésre vezetne.

A felperes fellebbezése kapcsán rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság a keresetben megjelölt jogcím szerint helyesen, kártérítésként bírálta el a felperesnek a szerződés 6. és 4. pontjai alapján előterjesztett kereseti kérelmeit. A fellebbezésben hivatkozott kötbér szerinti minősítést a másodfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak.

Az alperesi fellebbezésben foglaltakra tekintettel, amely szerint az elsőfokú bíróság indokolás nélkül mellőzte az alperesek tanúbizonyítási indítványát, hangsúlyozza a másodfokú bíróság, hogy az ítélelhozatal megelőző tárgyaláson az alperesek jogi képviselője - egyezően a felperessel - úgy nyilatkozott, hogy álláspontja szerint is rendelkezésre állnak az adatok az ítélet hozatalhoz, de a tanúk által igazolható, a fellebbezésben hivatkozott körülményeket az elsőfokú bíróság az eljárása során kellő mértékben tisztázta, a tényeket a döntése meghozatalakor kellően értékelte a kereset és a viszontkereset elbírálásakor.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokaira figyelemmel - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott a perköltség viseléséről azzal, hogy a peres felek kötelesek az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az állam javára. Az alperesek egyetemleges marasztalása a Pp. 51. § a) pontján alapul.

Budapest, 2008. év április hó 24. napján

álinkásné dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

Dr. Tibold Ágnes sk.

. Kurucz Zsuzsánna sk.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő