

A Fővárosi Ítéltábla a ... Ügyvédi Iroda (**cím**; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe.)** felperesnek - a ... Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen ellenszolgáltatás teljesítése, óvadék visszatérítése és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. január 20. napján kelt 9.G.41.468/2015/38. számú ítéletével szemben a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

#### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja; kötelezi a felperest, hogy az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg 1.000.000 (egymillió) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

A felperes végső formában fenntartott elsődleges kereseti kérelmében az ... Zrt., mint engedményező és az alperes jogelődje, a ... Kft. között 2010. december 20. napján kelt bérleti szerződés alperes általi szerződésszegés alapján 149.113.000 forint elmaradt vagyoni előny, óvadék visszatérítése címén 11.406.678 forint, továbbá az alperes jogelődje és a felperes engedményezője közötti 2012. december 21. napján kelt ügynöki megbízási szerződés alapján 51.659.589 forint ügynöki díj és 1.723.928 forint egyszeri ügynöki jutalék megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másodlagos kereseti kérelmében, mint a 2014. június 27. napján kelt engedményezési szerződés engedményezőjének egyszemélyi tulajdonosa, 100%-os részvényese a bérleti szerződés alapján 164.978.000 forint elmaradt vagyoni előny megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Kereseti kérelmeit a felperesi jogelőddel 2014. június 27-én kötött engedményezési szerződés alapján terjesztette elő.

Előadása szerint a felek jogelődei közötti bérleti szerződés szerinti kötelezettségeit az alperes megszegte, nem biztosította a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát. A bérleményben rendszeresen hibák, beázások jelentkeztek, amelyről és a keletkezett károkról közel hetven alkalommal értesítette az alperest. A bérleti szerződéssel kalkulált forgalom elmaradt, az általa végzett beruházások, átalakítási munkák nem térültek meg. A bérbeadó előzetes értesítés, tájékoztatás és indokolás nélküli 2014. június 18-án történt bérlemény bezárása megalapozta a szerződés általa gyakorolt rendkívüli felmondásának jogát. A bérleti szerződés megszűnésével az általa letett óvadék visszatérítésére jogosult. Állította ugyanakkor, hogy a szerződés felmondással történő megszűnése nem jelentette az ügynöki megbízási szerződés megszűnését, amely alapján a bérbeadónak felé négy havi ügynöki díj tartozása áll fenn.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy az ügynöki megbízási szerződés alanyává vált. Utalt arra, hogy a bérbe adott ingatlan megvásárlásával 2014. február 1-jétől kizárólag a bérleti

szerződéses kötelemben vált a bérbeadó jogutódjává.

Előadása szerint az ügynöki megbízási szerződés csak írásban volt módosítható, ezért az ügynöki szerződést kötő felek közül bármely alanyában bekövetkező változáshoz is írásba foglalt szerződéses nyilatkozatra volt szükség. Ennek hiányában a szerződéses kötelemben alanyává nem vált.

Az óvadék visszafizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében hangsúlyozta, hogy az óvadék tárgya a felperesi jogelődnek az ingatlanba „teljesített beruházása” nem, csak kizárólag pénz, bankszámla követelés, értékpapír és külön törvényben meghatározott pénzügyi eszköz lehet. A felperesnek 25.048.939 forint bérleti díj tartozása állt fenn 2014. május-június hónapban, a tartozásba a bérleti szerződés alapján a kaució összegét beszámíthatta, amelyről a felperesi jogelődöt a 2014. szeptember 1-jei levelével értesítette.

Az elmaradt vagyoni előny, mint kártérítés tekintetében utalt arra, hogy a felperes a pert megelőzően kártérítési igényét nem jelezte.

Ezen túl kifogásolta, hogy az engedményezési szerződésben az átruházás jogcíme nem került meghatározásra és az engedményezett követelés megjelölt kötelezettjeként nem értesítette a felperes az engedményezés tényéről. A felperes által hivatkozott szerződésszegő magatartás tekintetében állította, hogy a bérlemény folyamatosan alkalmas volt a rendeltetésszerű használatra, a felperes 2014. június hónapban is zavartalanul folytathatta az értékesítési tevékenységet. Bérbeadóként csak azt akadályozta meg, hogy a felperes jogelődjének tulajdonában álló ingóságokat a bérlemény területéről a felperes elszállítsa. Vitatta a felperes jogelődjének az azonnali hatályú felmondási jogát, mivel a felperes felmondási nyilatkozata a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés alapján nem vállalt felelősséget a bérlő üzleti eredményéért. A bejelentett hibák kijavítása során az adott helyzetben elvárható módon járt el. A felperes által hivatkozott, a bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozó hibák a felek közötti 2014. februártól májusig tartó egyeztetéseken is ismertek voltak, azonban a felek közötti tárgyalások részét nem képezte a bérlemény használhatósága. Nem életszerű, hogy a felperes utóbb ezekre a hibákra alapította a rendkívüli felmondását és nem jelentett be olyan körülményt, amely miatt a kereskedelmi tevékenységét szüneteltetnie kellett.

A Budaörsi Járásbíróság 2015. június 24-én meghozott ítéletével elbírálta 399.583 forint összegű díjkövetelés figyelmen kívül hagyásával a 2014. július 10-ig tartó időszakra 18.342.041 forint összegben mutatta ki a felperesi tartozást.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte 5.510.530 forint perköltség alperes részére történő megfizetésére.

Az ítélet indokolásában tényként rögzítette, hogy az alperes jogelődje a ... Kft. mint bérbeadó és a felperes engedményezője az ... Zrt. mint bérlő 2010. december 20-án határozott idejű, 2015. december 31-ig tartó bérleti szerződést kötött a ... szám alatti, 71.949 négyzetméter telekméretű és 35.087 négyzetméter felül építményes ingatlan tekintetében azzal, hogy az ingatlant a bérlő szakaszosan veszi bérbe. 2012. december 28-án aláírt megállapodással a felek a szerződést módosították és egységes szerkezetbe foglalták.

A bérbeadó hozzájárulását adta ahhoz, hogy a bérlő a ... Kft.-nek és ... Kft.-nek további ingatlanrészeket albérletbe adjon és velük külön-külön megállapodást kössön.

A 2012. december 28-án aláírt megállapodás szerint az ingatlan területén található A/1 raktár a 8306 négyzetméter alapterületű ingatlan volt bérbe adható.

A bérlő a bérleményt kizárólag raktározás és bútor, lakberendezési üzlet (raktáráruházz) céljából használhatta azzal, hogy a használat joga irodai és szociális tevékenységre is kiterjedt. A bérleti szerződés szerint a bérlő lemondott azon jogáról, hogy az általa elvégzett munkák és beruházások ellenértékét a bérleti díjba, illetve a bérleti szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének megfelelő összegbe beszámítsa, továbbá, hogy a szerződés megszűnése után visszakövetelje az elvégzett munkák és teljesített beruházások ellenértékét.

A szerződés alapján a bérbeadó kötelezettsége volt a fő szerkezeti elemek, külső és egyéb főfalak, szerkezeti elemek és vezetékek, közös helyiségek karbantartása és üzemképes állapotának fenntartása. A bérbeadó nem vállalt felelősséget a bérleményben elérhető üzleti eredményekért, kötelezettsége volt azonban biztosítani a bérlemény megfelelő alkalmasságát az engedélyezett használatra. Felróható szerződésszegése esetén nem csak a tényleges kár, hanem az elmaradt vagyoni előny megtérítését is vállalta. A bérbeadó a bérlő súlyos szerződésszegése esetén azonnali hatállyal megszüntethette egyoldalú nyilatkozatával a bérleti szerződést, a felek súlyos szerződésszegésként nevesítették többek között a fizetési kötelezettség teljesítésével való 15 napos késedelmet, a nem rendeltetésszerű használatot, a szándékos rongálást, az engedély nélkül végzett átalakítást, az előzetes engedély nélküli használatátengedést, a biztosításokkal összefüggő kötelezettség elmulasztását. A bérbeadót megillette a szerződés alapján az a jog, hogy 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén a bérlő bérleménybe bejutását, illetőleg a bérlő üzleti tevékenységét megakadályozza mindaddig, amíg nem kap hiteles igazolást arról, hogy a bérlő a fizetési kötelezettségét egészében teljesítette.

A bérlőt is megillette a rendkívüli felmondás joga a bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén, így különösen, ha a bérbeadónak felróható okból több, mint 48 óráig akadályoztatva van a használati jogának gyakorlásában.

2012. december 21. napján az alperesi jogelőd mint megbízó és a felperesi jogelőd mint megbízott között határozott idejű, 2015. december 31. napjáig tartó ügynöki megbízási szerződés megkötésére került sor. A szerződés tárgya 71.949 négyzetméter telekméretű és 35.087 négyzetméter felül építmény ingatlan tekintetében bérleti szerződések közvetítése volt. A megállapodás szerint a tervezett bérlők a ... .. Kft. és a ... Kft. voltak. A megbízottat ügynöki díj illette, amennyiben legalább 2015. december 31-ig tartó határozott időszakra létrejönnek a bérleti szerződések.

A perbeli ingatlan 2010. december 17-ei kialakítási tervével a tulajdonos bérbeadó feladata volt az úgynevezett lehetséges intenzív csapadék esetén jelentkező vízbetörés megszüntetése. A kialakítási terv megjelölte azokat a helyiségrészeket, épületrészeket, amelyek rendeltetésszerű használatához átalakítás volt szükséges. Az ingatlanban több műszaki hiba jelentkezett, a hibákat és a károkat a 2013. január 15. és 2014. május 26. közötti jegyzőkönyvek rögzítették, úgy, mint csőrepedés, beázás, vízbefolyás.

Az alperes 2013. december 20-án az alperesi jogelődtől a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszerezte, és a bérlői jogokat tovább gyakorolta.

A felek között 2014 márciusától Közös Kölcsönös Nyilatkozat-tervezetek készültek, amelyekben lényegében a felek az alperesi jogutódnak az ügynöki szerződésbe történő belépése feltételeit és a felek közötti elszámolás (bérleti díj, ügynöki díj) tervezett szabályait tartalmazták.

A tervezetekben az elszámolás és a felperesi jogelőd tartozásának összege többször módosításra került, azonban a felek a módosításokat nem írták alá. A legutóbbi, 2014. május 8-ai Közös Kölcsönös Nyilatkozat szintén nem került aláírásra.

A felperes mint az engedményező társaság egyszemélyes tulajdonosa 2014. május 14-én úgy határozott, hogy a felperesi jogelőd társaságot végelszámolással megszünteti, amelyre tekintettel a felperesi jogelőd kezdeményezte a bérelt területből több, mint 6.000 négyzetméter tekintetében a bérleti szerződés felek közös megegyezéssel történő megszüntetését. A felek között vita alakult ki, a felperesi jogelőd az alperes áramdíj-különbözetre, vízdíjakra és bérleti díjra vonatkozó számláit nem egyenlítette ki.

A felek a vitás helyzetet békésen rendezni nem tudták, a bérlő felperes 2014. június 26-ai nyilatkozatával

rendkívüli felmondást közölt az alperessel arra hivatkozással, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérbeadó a szerződési kötelezettségét megszegte. Utalt a bérlemény tetőszerkezetének „krónikus” hibájára, az állandó beázásokra és a visszatérő műszaki hibákra.

A 2014. június 27-én kelt engedményezési szerződés szerint az engedményező a követelés kötelezettjeként megjelölt alperessel szemben fennálló 357.325.522 forint követelést ruházott át az engedményes felperesre és 11.406.678 forint összegben jelölte meg az óvadék, 42.458.844 forintban az ügynöki jutalék és 303.460.000 forintban a kártérítés címén számolt követelésrészeket.

Az alperes 2014. július 3-ai nyilatkozatával a bérleti szerződést azonnali hatállyal szintén felmondta, hivatkozva arra, hogy a bérlő felperes a fizetési kötelezettségét nem teljesítette, a felmondás napján 15.215.365 forint felperesi tartozást mutatott ki.

A felperes által megbízott pénzügyi szakértő 2015. június 20-án kelt véleményében rögzítette a felperesi bérlő elmaradt vagyoni előnyével kapcsolatos károkat, a 2014. február 1-től 2015. december 31-ig terjedő időszak tekintetében az elmaradt vagyoni előnyt 149.113.000 forintban, míg az elmaradt ügynöki jutalék összegét 52.451.000 forintban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában rögzítette, hogy a felek jogelődei között 2010. december 20-án az 1993. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) bekezdésének megfelelő, határozott idejű bérleti szerződés megkötésére került sor, amely a bérbeadó alperes 2014. július 3-ai azonnali hatályú felmondásával szűnt meg. Az Ltv. 37. §-ára történő utalással megállapította, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatára, karbantartására felújítással kapcsolatos bérbeadó és bérlői jogokra kötelezettségekre a felek megállapodása volt irányadó. A bérleti szerződés külön megjelölte az épületrészeket és berendezéseket, amelyek javításáról és karbantartásáról a bérlő volt köteles gondoskodni.

A perben meghallgatott tanúk ..., ..., ..., ... vallomása alapján arra a következtetésre jutott, hogy a bérleményben a szerződés megkötését követően folyamatosan jelentek meg és fennálltak azok a hibák, amelyek a bérlemény használatát befolyásolták, illetve korlátozták. A bérbeadó és a bérlő a hibák elhárítása érdekében együttműködtek egymással, a felperes jogelődje a bérleményt folyamatosan igyekezett üzletszerű működésre alkalmassá tenni. A bérleti szerződés módosítására 2012. december 28-án a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 240. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján került sor. A szerződés szerint a bérbeadó változatlanul nem felelt a bérleményben elérhető eredményért, a bérlemény eredményes működtetéséért, a bérlőt pedig változatlanul nem illette meg az általa elvégzett felújítási, karbantartási munkák és beruházások ellenértékének a bérleti díjba, illetve a bérleti szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének megfelelő összegbe történő beszámítása. A bérlő kifejezetten lemondott arról a jogáról, hogy a szerződés megszűnése után visszakövetelje az elvégzett munkák és teljesített beruházások ellenértékét. Ugyanakkor a bérbeadó kötelezettsége arra terjedt ki, hogy a bérlemény alkalmas legyen a szerződés időbeni hatálya alatt a szerződéssel átengedett használatra.

A felek között vitás helyzet akkor alakult ki, amikor az ingatlan tulajdonjogát az alperes 2013 decemberében megszerezte és a szerződéses kötelek alanyában bekövetkező változást követően a felek közötti szerződéses megállapodások aláírása részben elmaradt.

A 2012. december 21-én kelt ügynöki megbízási szerződést a meghallgatott tanúk vallomása alapján úgy értelmezte, hogy a szerződéssel a bérbeadó lépett a bérlő helyébe azoknál az úgynevezett albérleti szerződésekénél, amelyeket a bérlő korábban a ... Kft.-vel és a ... Kft.-vel kötött. Ennek ellentételezéseként rendelkeztek úgy az ügynöki szerződésben, hogy amíg a bérleti jogviszonyukat a bérbeadóval változatlanul fenntartják a nevezett gazdasági társaságok, a felperes jogelődjét megbízási díj, jutalék illette meg. Ugyanakkor a felek a bérleti szerződéshez hasonlóan az ügynöki

megbízási szerződés esetén is a kötelemben beálló változás érvényességi kellékeként a régi Ptk. 217. § (1) bekezdésével összhangban írásbeli alakot kötöttek ki. A felek között több szerződéses tervezet készült, azonban azok aláírásának hiányában az ügynöki megbízási szerződéses kötelemben érvényesen és hatályosan jogutódlás nem következett be.

A bérleti szerződés módosítására sem került sor azt követően, hogy 2014. június hónapban a felperes jogelődje a bérelt terület 1891 négyzetméterre történő csökkentését kérte, kiürítve egy részében a bérleményt. A felek olyan megállapodást nem írtak alá, amelynek következtében az alperes a felperes jogelődje által megjelölt ... Kft.-vel hozott volna létre érvényesen bérleti szerződést az 1891 négyzetméterrel kijelölt bérlemény használatára.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes ügynöki jutalék levonásával meghatározott összegű részteljesítésének alperes általi elfogadása nem jelenti azt, hogy az alperes az ügynöki megbízási szerződés alanyává vált volna. A Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a rendelkezésére álló bizonyítékok értékelésével és mérlegelésével azt látta megállapíthatónak, hogy 2014. júniusban a felperes pénzbeli szolgáltatás teljesítésével tartozott a bérbeadónak, ezért az alperes a felek közötti bérleti szerződés alapján jogosult volt a 30 napot meghaladó fizetési késedelem alapján a felperesi bérlő bérleménybe bejutását és a bérlő üzleti tevékenységét megakadályozni mindaddig, amíg a bérlő a fizetési kötelezettségét nem teljesíti. A felperes 2014. májusban küldte vissza az alperesi számlát és kifogását tudatta az alperessel. A visszaküldött számlát nem fizette meg.

A felperesi bérlő 2014. június 26-ai felmondási nyilatkozatát lényegében a további bérlői teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának tekintette, amely a régi Ptk. 313. §-a alapján a bérbeadói választási jogot nyitotta meg.

Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a bérleményben jelentkező hibák nem mutattak lényeges eltérést attól az állapottól, ami 2010 decemberétől folyamatosan jellemezte a bérleményt. A hibák állandóak és visszatérőek voltak, a bérbeadó alperes azonban a javítási kötelezettségének teljesítését jogos ok nélkül nem tagadta meg. A felperes jogelődje a bérleti szerződés megkötésekor is tisztában volt azzal, hogy a vízelvezető árok alkalmatlansága miatt az elárasztás veszélye fennállt. Az ezzel összefüggő kötelezettségeket, javításokat a bérbeadónak kellett teljesíteni. A perben nem találta igazolhatónak, hogy a bérbeadói kötelezettség teljesítést jogos ok nélkül a bérbeadó alperes megtagadta volna.

Az óvadék tekintetében megállapította, hogy az alperes a felperesi tartozásokba beszámíthatta az óvadék összegét. Az alperes okiratokkal igazolt bérleti díj, áramdíj és vízdíj címen fennálló igényeket a felperes elfogadta. Kiemelte, hogy a felperes ugyanakkor olyan bizonyítékot nem jelölt meg, amelyből következett volna, hogy a bérlői tartozás milyen módon került kiegyenlítésre, illetve hogy milyen jogos okból tagadhatta meg a felperes azok teljesítését.

Az engedményezési szerződés alapján a felperest 42.458.844 forint összegű ügynöki jutalék követelésének joga illette. Az alperes azonban az ügynöki megbízási szerződéses kötelemben alanyává nem vált, ezért ellenszolgáltatás teljesítésére nem köteles.

A kártérítési igény tekintetében kiemelte, hogy a bérbeadó kifejezetten a szerződésben úgy nyilatkozott, hogy a bérleményben elérhető üzleti eredményért felelősséget nem vállal, amely alapján a kártérítési igényt megalapozatlannak tartotta.

A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban rögzítette, hogy a felperes, mint tulajdonos a kárát érvényesíthette volna, azonban azon túl, hogy a bérlő és a bérbeadó szerződéses köteleme sem alakult át kártérítési kötelemmé, a tulajdonos felperes és a bérbeadó alperes között egy további deliktuális kötelemben a perben bizonyítottan szintén nem jött létre, ezért a másodlagos kereseti kérelmet is alaptalannak találta. A kárfelelősség jogalapjának hiányában az elmaradt vagyoni előny, mint a kár megszerzésének az igazolására irányuló felperesi bizonyítási indítványokat szükségtelenként mellőzte.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a határozat Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozathozatalra utasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte.

A fellebbezés indokolásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 163-164. § -aiban foglaltakat megsértette, nem folytatott bizonyítást annak vizsgálatára, hogy a 2014. június 18-ai bérlemény bezárást megalapozó, alperes által hivatkozott és az általa vitatott számlák megalapozottak voltak-e. Az elsőfokú bíróság nem tisztázta a felek állításai közötti ellentmondást. Ezen túl megalapozatlanul mellőzte ... szakértelemmel rendelkező tanú meghallgatását, annak ellenére, hogy a periratokhoz előzetes véleményt csatolt az elmaradt vagyoni előny igazolására. Az igazságügyi szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványát alaptalanul mellőzte az elsőfokú bíróság.

A tényállás megállapítása hiányos, a felperes felmondásának jogszerűségét nem megfelelően vizsgálta és tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alacsonyabb bérleti díj a bérbeadó kellékszavatosságát kizárja. Az alperes által csatolt munkalapok nem bizonyították, hogy a bérbeadó ténylegesen elvégezte a meghibásodások kijavítását és a beázásokat megszüntette. A tanúk vallomása igazolja és az elsőfokú ítélet megállapítja, hogy a bérleményben a hibák, a beázások, csőtörések, a fűtési hiányosságok állandóak és rendszerezettek voltak.

Kiemelte, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítása nem passzív, hanem aktív bérbeadói kötelezettség. Állította, hogy az alperes nem biztosította a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát, így a bérleti szerződésben foglalt legalapvetőbb kötelezettségét szegte meg. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság részletesen nem vizsgálta a 2014. május 16. napján történt bérleménylezárást. Állította, hogy az a körülmény, hogy az alperes elfogadta az ügynöki jutallékkal csökkentett összegben történő bérleti díj teljesítést arra utal, hogy magára nézve kötelezőnek ismerte el az ügynöki szerződés rendelkezéseit. Ezen túl az alperes a 2014. május 31. napjáig tartó időszakra nézve teljes egészében megfizetettnek tekintette a tartozását, amely alapján 2014. júniusban nem állt fenn 30 napnál régebbi tartozása. Kiemelte, hogy valamennyi alperes által megjelölt és kifizetetlenként nyilvántartott számlát vitatta, már akkor, amikor azokat az alperes részére megküldte. A vitatott számlák megalapozottságát az alperes nem bizonyította.

Hangsúlyozta, hogy a felperesi rendkívüli felmondás megalapozott volt, mivel álláspontja szerint az alperes 2014. június 18. napján nem zárhatta le jogszerűen a bérleményt és nem élhetett a rendkívüli felmondás jogával sem jogszerűen, erre tekintettel az alperesnek az óvadék összegével el kell számolnia.

Az ügynöki szerződés tekintetében nem vitatta, hogy a Közös Kölcsönös Nyilatkozat aláírása elmaradt, azonban hangsúlyozta, hogy a jutalék összegével csökkentett bérlői teljesítést, az azon alapuló számlákat az alperes elfogadta. Ezen túl hivatkozott arra, hogy az alperes először 2014 júniusában vitatta az ügynöki szerződés jogalapját. Kiemelte, hogy a régi Ptk. 217. § (1) bekezdése a kötelező alakszerűséggel megkötendő szerződésekről rendelkezik. Jelen esetben a felek nem voltak kötelesek megállapodásukat jogszabály alapján írásba foglalni, így a szerződés teljesítése az eredetileg a felek által írásbeli alakhoz kötött szerződést az alperes és a bérlők között érvényessé tette a Ptk. 217. § (2) bekezdése alapján. Fenntartotta ezen túl azon álláspontját, hogy az ügynöki szerződés és a bérleti szerződés egy szerződéses rendszer részét képezte, különös tekintettel a bérleti szerződés 4. számú módosításban foglalt rendelkezésre, hiszen a bérleti díj összegét korrigálták a jutalék összegével.

A fellebbező felperes az ügynöki díj iránti igénye tekintetében a másodfokú tárgyaláson a jogalap nélküli gazdagodás jogcímére is hivatkozott.

A kártérítés tekintetében ismételt kiemelte, hogy a bérbeadó alperes egyértelműen megszegte a bérleti szerződésből eredő karbantartási kötelezettségét, ezt az elsőfokú ítélet is lényegében rögzítette. Álláspontja szerint az alperesnek felróható módon bekövetkező beázások, illetőleg a

felperes korlátozott vagy kényszerűségből szüneteltetett működése okozta a tervezett piaci forgalom elmaradása.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Az elmaradt haszon, mint felperesi kárigény tekintetében arra hivatkozott, hogy a felperesi jogelőd a bérleti szerződés megkötésekor és annak módosításakor is tisztában volt a bérlemény fizikai állapotával, amely kizárja az arra alapított szavatossági igényt. Az ingatlan állapotának a felperesi bérlő általi ismeretét támasztja alá a bérleti szerződés 5. számú mellékletét képező kialakítási terv, a 2012. december 28-ai módosítási szerződés II.1. pontja szerinti, a szerződésmódosítás 2. számú mellékletét képező, a bérleti jogviszony kezdetétől a 4. számú módosítás megkötéséig terjedő időben bekövetkezett káresemények tételes felsorolása, továbbá a felperesi jogelőd bérlő 2014. március 19-ei levele. A felperes 2014. február 1-jét követően megjelölt és kifogásolt öt meghibásodás javítását munkalapokkal és részben ... tanú vallomásával, valamint a felperesi 2014. március 19-ei levéllel igazolta. Hangsúlyozta, hogy a beázások, a csőtörés javítását nem a törvényes szavatossági köteleme, hanem a bérleti szerződés 11.1. pontja alapján vállalta.

Kiemelte, hogy a felperesi felmondás nem volt jogszerű. Az a tény, hogy a végelszámolás alá került felperes raktáruházként kívánta - új bútorkereskedő útján - továbbfolytatni a tevékenységet azt igazolja, hogy nem az ingatlan műszaki állapota vezetett a felmondáshoz.

Ezzel szemben saját felmondása jogszerű volt. Tényként megállapítható, hogy a felperesi jogelőd bérlő a bérleménynek 2014. február 1-jei alperesi megvételt követően sem bérleti díj, sem üzemeltetési költség és a közüzemi díj fizetési kötelezettségének nem tett eleget, és a kötelezettségek teljesítését a Közös Kölcsönös Nyilatkozat aláírásától tette függővé. A felek között fennálló jogviszony esetleges módosítására vagy kiegészítésére vonatkozó tárgyalások nem mentesítették a bérlő felperest a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségei teljesítése alól, hiszen a felperes a bérleményt folyamatosan használta. Kifejezetten igényt tartott a bérbeadó valamennyi, így különösen a javítási kötelezettsége teljesítésére. Kiemelte, hogy a 2014. május 16-ai bérlemény bezárását a felperesi bérlő felhalmozott tartozásai megalapozták.

Vitatta a kártérítési igény jogalapját és összecszerűségét. Állította, hogy nem szegte meg szerződéses kötelezettségeit. Hivatkozott a 2012. december 28-ai bérleti szerződés 12.1. pontjában foglaltakra, amely alapján nem tartozik felelősséggel a bérlő tevékenységének eredményéért. A felperesi jogelőd végelszámolásával a tevékenysége beszüntetését követő időszakra elmaradt haszon iránti kárigényt nem érvényesíthet.

Mivel a saját jogszerű felmondásával 2014. július 10-ével megszűnt a szerződés, ezért annak 8.3. és 8.4. pontja alapján jogosult volt a felperes fennálló tartozását az óvadék összegébe beszámítani. A bérleti díjból és az átalányjellegű üzemeltetési költségátalányból összesen fennálló 11.959.352 forint felperesi tartozás pedig meghaladja az óvadék összegét.

Az ügynöki jutalék tekintetében arra utalt, hogy azt nem írta alá, amelynek hiányában a szerződés alanyává nem vált. Kiemelte, hogy a felperesi bérlő 2014. május 16-ai bérleti díj utalása és annak elfogadása nem jelentette sem a Közös Kölcsönös Nyilatkozat, sem pedig az ügynöki szerződés elfogadását, sőt a 2014. május 31-ig terjedő időszakra vonatkozó bérlői tartozások teljesítésének elismerését sem.

A másodlagosan előterjesztett kárigényt a felperes keresetőségi jogának hiánya miatt kérte elutasítani.

Az elsőfokú ítéletnek nem volt jogerőre emelkedett része, ezért azt az ítéletábra teljes terjedelmében vizsgálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezés a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére is irányult. Az ítéletábra elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, figyelemmel arra, hogy ennek megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát kizárja.

A Pp. 252. § (2) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezésre akkor kerülhet sor, ha az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait oly módon sérti meg, amely a tárgyalás megismétlését, kiegészítését teszi szükségessé. Ilyen okként jelölte meg a felperes azt, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 163-164. §-ában foglalt kötelezettségét megszegte, nem vett fel bizonyítást annak vizsgálatára, hogy az alperes 2014. június 18-ai bérlemény bezárását megalapozó számlái megalapozottak voltak-e, és nem vizsgálta azt sem ezzel összefüggésben, hogy az alperesnek kellett igazolnia a vitatott számlák megalapozottságát.

Az ítéletábra az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére - a később kifejtettek okán - nem látott lehetőséget.

Ugyancsak nem látott lehetőséget a hatályon kívül helyezésre a fellebbezésben hivatkozott Pp. 252. § (3) bekezdésében foglaltak alapján sem. A felperes által az elmaradt haszonként érvényesített kára nagyságának igazolására ... tanúkénti meghallgatását és további igazságügyi szakértő kirendelésre vonatkozó indítványát az elsőfokú bíróság alappal utasította el.

Az elsőfokú ítélet indokolása rögzítette, hogy a bizonyítási indítványoknak milyen okból nem adott helyet, ezzel a Pp. 221. §-ában foglalt indokolási kötelezettségének eleget tett.

Ezen túl az alább részletezettek szerint a másodfokú bíróság sem látott lehetőséget további bizonyítási eljárás lefolytatása okából az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ezért azt érdemben vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a releváns tényeket lényegében helyesen állapította meg, az ítéletábra az érdemi döntéssel és annak jogi indokolásával túlnyomórészt egyetértett, azonban azt a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiak szerint egészíti ki.

#### *Az ügynöki szerződés*

A felperesi jogelőd, az engedményező és az alperesi jogelőd között 2012. december 21-én kötött ügynöki szerződés 8.3. pontja szerint: „Jelen szerződés kizárólag a felek írásbeli megállapodásával módosítható és egészíthető ki.”

Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem vált a megbízási szerződéses kötelelem alanyává, ezért ellenszolgáltatás teljesítésére nem köteles. Nem vitatott tény, hogy a felek között részben eredményes tárgyalások folytak a megbízási szerződéssel kapcsolatban, a felek úgynevezett Közös Kölcsönös Nyilatkozat-tervezeteket készítettek, amelyek azonban nem kerültek aláírásra. Az sem volt vitatott, hogy a felek jogelődei által kötött ügynöki szerződés nem került írásban módosításra. Az a körülmény, hogy az alperes elfogadta a jutalék levonásával meghatározott összegű 26.721.250 forint bérloji tartozást - 2014. május 16-án utalt összeg - nem jelentette azt, hogy ezzel az alperes az ügynöki szerződés alanyává vált.

Helytállóan hivatkozott az alperes fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a felperesi bérloji (F/9/15/10/28.) szám alatt csatolt nyilatkozata szerint kizárólag a bérlemény bezárásának feloldása érdekében fizette meg az ügynöki jutalékkal csökkentett bérleti díjtartozását.

Az alperes és a felperesi jogelőd között létre nem jött ügynöki szerződésben foglaltak alapján az alperes teljesítésre nem köteles, ebből adódóan a vele szemben fennálló felperesi bérleti díj és egyéb tartozásba sem számíthatta be a felperes „az elmaradt” ügynöki díjat.

Nem találta alaposnak az ítélőtábla az ügynöki díj iránti igény tekintetében a felperes fellebbezési tárgyaláson másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén előterjesztett hivatkozását sem.

Ahogy arra a felperes helyesen hivatkozott, a jogalap nélküli gazdagodás helyettesítő, azaz szubszidiárius jogintézmény, szabályai mindaddig nem alkalmazhatóak, amíg a követelésnek más jogalapja van.

A régi Ptk. 361. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás megállapítására akkor van lehetőség, ha vagyoni előny kimutatható, az előny megszerzése jogalap nélkül történt, és az előnyhöz a kötelezett más rovására jutott.

A felperes jogelődje és az alperesi jogelőd között kötött ügynöki szerződés 5.2. pontjában foglaltak alapján a bérleti szerződés megszűnésével az ügynöki szerződés megszűnik. Adott esetben a bérleti szerződés 2014. július 10-én megszűnt, amellyel az ügynöki szerződés is megszűnt. A felperes hátrányára és az alperes előnyére megvalósuló vagyon eltolódást a felperes igazolni nem tudta. A felperes a hátralékos bérleti díjba ügynöki jutalékát nem számíthatta be, azzal az alperes ugyanis nem gazdagodott. Amennyiben pedig a felperes a megbízási díjat a bérleti díjba beszámíthatta, akkor annak okán nem történt volna a felek között vagyon eltolódás. A törvényi tényállási elemek hiányában, a jogalap nélküli gazdagodás iránti felperesi igény megalapozatlan.

A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperes az ügynöki szerződés tekintetében a Ptk. 5. § (2) bekezdésében foglalt joggal való visszaélés magatartást valósította meg. A magán autonómia magját jelentő szerződéskötési szabadság a legszemélyesebb alanyi jogok közé tartozik, a kialakult és következetes bírói gyakorlat a szerződéskötés szabadságát markánsan védi. A szerződéskötés megtagadása sohasem minősülhet joggal való visszaélésnek. Ebből következően a szerződés módosításának megtagadása szintén nem valósíthat meg joggal való visszaélést. Az évtizedes ítélkezési gyakorlat ekörben egyértelmű, a Legfelsőbb Bíróság (jelenleg Kúria) - többek között - már a BH.1985/2. számában 56. számú jogesetként közzétett P.törv. I.20.184/1984. számú határozatában levonata azt a következtetést, hogy a szerződés módosításának megtagadása nem valósíthat meg joggal való visszaélést.

*Az elmaradt haszon*

A felperes lényegében szerződésszegéssel okozott kár címén kérte az alperes kötelezését a régi Ptk. 318. § (1) bekezdésében foglaltak alapján. A szerződésszegéssel okozott kár felelősség szabályaira a Ptk. 339. § (1) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérsékelésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A jogszabályhelyből következik, hogy a kártérítő felelősség elemei az alábbiak: jogellenesség, kár, ok-okozati összefüggés az előző kettő között, továbbá a felróhatóság.

A Ptk. 339. § (1) bekezdéséből következően a bizonyítási kötelezettség megoszlása az alábbi: a

felperesnek (a kárigényt érvényesítő félnek) kell bizonyítani a magatartás jogellenes voltát, a kár bekövetkeztét, valamint az ok-okozati összefüggést az előző kettő között, ezek bizonyítása esetén a magatartás felróhatósága vélelmezett, vagyis az alperest terheli annak bizonyítása, hogy magatartása nem volt felróható, azaz úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A felperesnek az alperes szerződésszegő magatartása miatt keletkezett kárát kellett igazolnia, azaz azt, hogy az alperesi magatartás szerződés szegő volt, emiatt kára - elmaradt haszon- keletkezett, és a közötti okozati összefüggés áll fenn.

A felperes az alperes szerződésszegését abban jelölte meg, hogy nem biztosította a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát, megszegve a bérleti szerződés 12.2. pontjában és 20.7. pontjában foglaltakat.

A perben az elsőfokú bíróság a meghallgatott tanúk vallomásának megfelelő értékelésével, helytállóan állapította meg, hogy a bérleményben rendszerezések voltak a beázások, amelyek az alperesi javítás ellenére sem szűntek meg. Az ítéletábra az elsőfokú bírósággal egyezően az alperes javítási munkáit igazoltnak fogadta el. Az alperes helytállóan hivatkozott arra is, hogy a felperes korábban az alperesi javítások tényét nem vitatta. Ezen túl, mint ahogy arra az alperes a fellebbezési ellenkérelmében helyesen hivatkozott a felperes maga is több alkalommal elismerte, továbbá ... tanú vallomása is alátámasztotta azt a tényt, hogy az alperes javította a hibákat.

Bár a javítások végső soron eredményre nem vezettek, a felperes azonban a kártérítési felelősség további két feltételét, a keletkezett kárát, adott esetben az elmaradt jövedelmét és az alperesi magatartás közötti okozati összefüggést nem igazolta.

A felek közötti szerződés 12.1. pontjában a felek maguk zárták ki a bérbeadó felelősségét a bérlő által elérhető üzleti eredményért. Az ítéletábra álláspontja szerint az sem volt a perben igazolható, hogy a bérbeadó felróható mulasztása okozta az engedélyezett használatára alkalmatlanságot, amely megalapozhatta volna a bérleti szerződés 12.2. pontja szerint az elmaradt haszonra vonatkozó felperesi igényt.

A kár felelősség megállapításának hiányában a kár, mint elmaradt haszon nagyságának bizonyítására, ... tanúkenti meghallgatására, illetőleg igazságügyi szakértői vélemény beszerzésére nem volt szükség, azt az elsőfokú bíróság alappal mellőzhette.

### *Óvadék*

A bérleti szerződés 8.1. pontja a biztosíték, mint óvadék összegét, az 8.2. pontja az óvadék felperesi beruházással történő teljesítését, míg az 8.3. pontja az óvadék felhasználásának lehetőségét szabályozta. Ez utóbbi szerint a bérlői tartozások esetén a bérbeadó jogosult volt a tartozásokból az óvadék összegét levonni. Ezen túl az óvadék a szerződés megszűnése során is elszámolható volt. A szerződéses rendelkezés alapján szükséges volt a perben annak vizsgálata, hogy az óvadékra melyik fél és mikor tarthatott igényt. Nem vitásan a felek között a szerződés a határozott idő - 2015. december 31. napja - előtt megszűnt. Az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta, hogy a határozott idő eltelte előtti felperesi bérlői, avagy a bérbeadó alperesi felmondás volt-e jogszerű. Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a bérbeadó 2014. július 3-ai felmondása volt jogszerű, amellyel a szerződés a felek között 2014. július 10-én, azaz a felperesnek az alperesi felmondásról való tudomásszerzésével szűnt meg.

Tény, hogy a felperes korábban, 2014. június 26-án a szerződést felmondta, amelynek az alperessel való közlését nem igazolta, azonban az alperes saját állítása szerint 2014. július 3-án a felmondást átvette, amelynek jogszerűségét az átvétel napjával azonos napon keltezett felmondólevelében vitatta.

A régi Ptk. 321. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a felmondás egyoldalú nyilatkozat, amely a

szerződést a jövőre nézve szünteti meg. Ugyanakkor a szerződés megszűnéséhez szükséges a felmondásnak a másik féllel történő közlése. E szerint a felperesi felmondás a felek közötti szerződést 2014. július 3-án szüntette volna meg.

A felmondás jogszerűsége a pernek nem volt tárgya, ugyanakkor az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta a felperesi és az alperesi felmondás jogszerűségét, éppen a szerződés megszűnésének ideje meghatározása okán.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá és állapította meg azt, hogy a felperes saját felmondása valójában a bérleti teljesítés - a bérleti díj megfizetése - jogos ok nélküli megtagadását jelentette, amely a régi Ptk. 313. §-a szerinti választási lehetőséget nyitotta meg a bérbeadó részére.

A felperes maga hivatkozott a keresetlevele mellékletében, majd a 9., és a 19. számú beadványában a felek között 2014. május 8-án kelt - alá nem írt - Közös Kölcsönös Nyilatkozat II. számú mellékletében foglaltakra, amely szerint a keltezés időpontjáig 38.176.224 forint bérleti díjtartozása állt fent. A felperes korábbi nyilatkozatai és saját számítása alapján az ítéletábra megállapította, hogy a felperes a II. számú mellékletben megjelölt alperesi számlákat nem vitatta, azokat elfogadta. A számlák utóbbi történő vitatása és az ezzel összefüggő ellentmondásos felperesi nyilatkozatok nem fognak helyt. Figyelemmel arra, hogy a tartozásba az ügynöki szerződés hiánya miatt az ügynöki díját a felperes alappal nem számíthatta be, ezért a felperesi felmondás idején a tartozása fennállt. A felperes a perben azt nem igazolta, hogy a tartozását a saját felmondásáig csökkentette. Ebből pedig okszerűen következik, hogy a felperes felmondása valójában a bérleti teljesítés jogos ok nélküli megtagadását jelentette. A felperes jogszerűen a szerződést nem mondhatta fel, a bérbeadó pedig az igazolt és ezen belül a felperes által a fentebb írtak szerint elfogadott és a saját számítása alapján képező tartozása miatt jogosult volt a felperesi bérleti bérleménybe történő bejutását 2014. június 18-án megakadályozni és később pedig a szerződést felmondani. A szerződés megszűnése időpontjában a felperesnek bérleti díjtartozása állt fenn, amelybe a bérleti szerződés szerint az alperes jogosult volt az óvadékot beszámítani. A felperes a 2014. május 16. napján történő utalást követően a saját felmondásáig - 2016. június 24. - és azt követően sem fizetett bérleti díjat. A felmondásig fennálló bérleti díj tartozás az abba történő óvadék elszámolását megalapozza. Ezért a felperes által hivatkozott, valótlan tartalmú alperesi számlák valódiságának igazolására és ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére az ítéletábra nem látott okot figyelemmel arra, hogy a jogszerű alperesi felmondást megalapozó felperesi tartozás megfelelően igazolt volt a perben.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az ítéletábra az eredménytelenül fellebbező felperest kötelezte a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alperesi ügyvédi képvisellel felmerült másodfokú perköltség megfizetésére.

Az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltak alapján határozta meg, melynek során figyelemmel volt a perértékre, a per nehézségi fokára továbbá a kifejtett képviseleti tevékenység módjára és körére.

Budapest, 2017. június 15.

. Senyei György s.k.  
a tanács elnöke

. Ócsai Beatrix s.k.  
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: