

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.III.30.023/2019/4.

A Debreceni Ítéltábla a Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Kovács Attila Ervin és dr. Vida Miklós ügyvédek) által képviselt felperes neve (Cg. ..., címe) felperesnek - a Dr. Zajdó Zsolt Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Zajdó Zsolt ügyvéd) által képviselt alperes neve (Cg. ..., címe) alperes ellen 73 267 227 Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2018. december 13. napján kelt 10.G.40.099/2016/98. számú ítélete ellen a felperes 100. és az alperes 103. sorszámú fellebbezése alapján, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét az indokolásának a részbeni módosításával helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 1 350 230 (Egymillió-háromszázötvenezer-kettőszázharminc) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 68 017 227 Ft-ot, annak - a rendelkező részben részletezettek szerint, eltérő összegek után járó - a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, és 3 989 453 Ft perköltséget. A keresetet ezt meghaladóan elutasította.

Az elsőfokú ítéletben megállapított - a fellebbezések elbírálása szempontjából lényeges - tényállás szerint a felperes építtette és kizárólagos tulajdonosként bérbeadás útján hasznosította a ...-i ... helyrajzi számú, D., ... u. 27. szám alatti, 2671 m² hasznos alapterületű M. kereskedelmi létesítményt.

A felperes - a 2004. április 22-én használatbavételi engedélyt kapott - létesítmény II. emeleti, 2059,74 m² hasznos területű részét a 2007. október 1-jén kötött szerződéssel 15 év időtartamra az A. Kft.-nek (a továbbiakban: A. Kft.) adta bérbe. A felek a szerződésüket 2012. február 27-én területüzemeltetési megállapodásra módosították, amelynek értelmében az A. Kft. a létesítmény napi üzemviteli feladatainak az ellátását vállalta akként, hogy minden megkezdett naptári hónapra 2 755 900 Ft + áfa üzemeltetési költséget fizet a felperesnek.

2014. december 1-jén a C. Kft. írásban ajánlatot tett a felperesnek a M. II. emeletének bérletére vonatkozó szerződés megkötésére.

Ezt követően, 2015. február 1-jén a felperes és az alperes között jött létre bérleti szerződés, amely szerint a felperes bérbe adta, az alperes pedig sport- és szabadidőközpont működtetése, valamint egyéb humán egészségügyi szolgáltatás nyújtása céljából bérbe vette a D., ... út 27. szám alatti M. II. emeleti 2059,74 m² hasznos alapterületű részét, a szerződés „B” mellékleteiben leírtak szerinti állapotban és időpontban felsorolt beépített eszközökkel, és a „C” mellékletben felsorolt, a felperes

tulajdonában álló, de az építmény tartozékát nem képező, a bérleményben folytatott tevékenységet segítő eszközökkel 5 évi határozott időtartamra, 2015. március 1-jei birtokba-adással.

A felek a havonta fizetendő bérleti díj mértékét az első 6 hónapra négyzetméterenként havi 1,5 euró + áfa, ezt követően 2,3 euró + áfa összegben határozták meg azzal, hogy azt a felperes a tárgyhót megelőző hónap 15-én érvényes, a ... Bank által jegyzett HUF/EUR devizaárfolyamon számított forint összegben számlázhat ki az alperesnek, amely számlát az alperes a kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles megfizetni banki átutalással.

A szerződés szerint a bérleti díjon felül az alperes viseli a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges teljes közüzemi költséget is, amelyet a beépített almérők, illetőleg mellékmérők állása alapján évente egy alkalommal, a tárgyévet követő év június 30-áig számolnak el, a bérlemény és a közös terület üzemeltetési költségeinek fedezetére havonta, négyzetméterenként 1,8 euró + áfa elszámoló előleggel együtt, amelynek megfizetésére az alperes szintén kötelezettséget vállalt.

A felperes és az alperes a szerződésükben rögzítették azt is, hogy a bérleti díj és üzemeltetési elszámolási előleggel szemben beszámításnak nincs helye. Az alperes az öt terhelő kötelezettségek teljesítésének a biztosítására 10 000 000 Ft óvadékot nyújt úgy, hogy ebből 8 000 000 Ft-ot legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig, a további 2 000 000 Ft-ot legkésőbb 2015. szeptember 15-éig köteles megfizetni.

Ha az alperes egy havi bérleti díjjal vagy üzemeltetési költséggel 15 naptári nappal tovább késedelembe esik, vagy az óvadékfizetési és kiegészítési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és azt a felperes felszólítását követő 8 napon belül sem pótolja, a felperes a bérleti szerződést 8 napon belül, az elmulasztott fordulónapot követő hónap utolsó napjára, legalább 15 napos felmondási idővel felmondhatja. Amennyiben pedig bármelyik fél részéről a másik fél rendkívüli felmondására okot adó magatartás okán szűnik meg a bérleti szerződés, a „károsult felet a bérlemény mindenkor 3 havi bérleti díja és üzemeltetési elszámolási költségelőlege együttes bruttó összegének megfelelő kötbér illeti meg.”

A szerződés 19.2. pontja szerint, amennyiben a bérlő a 2 000 000 Ft óvadék (rész)összeg megfizetésével késedelembe esik, a bérbeadó a bérlőtől napi késedelmi díjat követelhet, amelynek mértéke 20 000 Ft/nap+ a törvényben meghatározott áfa.

Az alperes a bérleményt 2015. május 5-én birtokba vette, és 2015 júniusában - a bowlingpálya és vendéglátó részleg kivételével - a sportrészleg üzemeltetésére az AK. Kft.-vel szerződést kötött.

Az alperes a felperes által 2015 májusától, 2016 augusztusáig havonta kiszámlázott, összesen 23 867 424 Ft bérleti díjat, és összesen 27 491 257 Ft üzemeltetési díjat nem fizette meg.

A 2015. májustól - 2016. szeptemberig a felperes által 38 db számlán kiszámlázott közmű költségekből pedig 2015. december 10-én 175 112 Ft távhő díjat és (kétszeresen) 12 175 Ft telefondíjat térített meg, így - a tartozatlanul megfizetett telefondíj 2016. január 15-ei levonásával is - összesen 7 930 514 Ft közmű díjat nem fizetett meg a felperesnek.

Az alperes a felperes számláit ezt meghaladóan kifizetetlenül visszaküldte.

A 2015. június 17-én kiállított bérleti díj és közüzemi díj számlákat azzal utasította vissza, hogy 2015. június hónapban került ténylegesen birtokba.

Az ezeknek és további 11 (2015. június 26. és augusztus 5. közötti fizetési határidejű) számlának a teljesítésére vonatkozó felperesi fizetési felszólításra, a 2015. szeptember 15-ei levelében a bowlinggép teljes használhatatlanságára, a fitneszteremben lévő gépek elavultságára és a többségük használatra alkalmatlanságára, az öltözők komplett felújítást igénylő állapotára hivatkozott.

A felperes által 2015. szeptember 30-án átvett - szeptember 29-én kelt - levelében pedig hibás teljesítés miatti kifogást jelentett be, amiatt, hogy a bowling az átadás pillanatától a rendes karbantartás kereteit meghaladó felújításra szorult, és az épület egyes részeinek (öltözők, zuhanyozók, mosdók és WC helyiségek) és a világítási rendszernek az állapota több millió Ft értékű komplett javítási, felújítási munkák elvégzését teszi szükségessé. Ezért 2015. júniustól az épület

rendeltetésszerű használatát biztosító munkák elvégzéséig (ami a bérbeadó kötelessége és a bérlő azt nem kívánja átvállalni) a bérleti és az üzemeltetési díjak 50%-os csökkentésére jelentette be az igényét.

A felperes a bérleti szerződést - a bérleti díj nem fizetése miatt - 2016. július 12-én kelt rendkívüli felmondással, 2016. augusztus 31-ére megszüntette. Az alperes a bérleményt 2016. szeptember 18-án bocsátotta vissza a felperes birtokába. Ezért a felperes 2016. szeptember 26-án - a szeptember 1. és 18-a közötti időre - 1 139 203 Ft használati díjat és 1 357 136 Ft üzemeltetési költséget is kiszámlázott az alperesnek, 2016. október 11-ei teljesítési határidőt megjelölve.

Ezen kívül 12 481 693 Ft kötbérről is számlát állított ki, amelynek a fizetési határidejét is 2016. október 11-ében jelölte meg.

Az alperes a felperesnek ezeket a számláit sem fizette meg.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes - a fizetési meghagyás elleni alperesi ellentmondás folytán perré alakult eljárásban - a módosított keresetében 73 267 227 Ft tőke (amelyből 25 006 627 Ft-ot bérleti díj, 28 848 393 Ft-ot üzemeltetési díj, 7 930 514 Ft-ot közüzemi költségek, 12 481 693 Ft-ot kötbér, 7 000 000 Ft-ot „óvadék késedelmes megfizetése miatt fizetendő díj” címén igényelt) és - a kifizetetlen számláiban feltüntetett teljesítési határidőt követő naptól, illetve 7 000 000 Ft tőkeösszeg tekintetében a 2016. március 5-ei középátlagos időponttól járó - késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

A felperes bérleti, üzemeltetési és közüzemi díj követelése tekintetében a kereset összecszerűségét nem vitatta, ugyanakkor a felperes hibás teljesítésére hivatkozva szavatossági kifogást terjesztett elő, amely alapján 50% mértékű díjcsökkentést igényelt, és ennek a beszámítását kérte a felperes követelésébe.

Állítása szerint a felperes hibásan teljesített, mert a bowlingpálya nem volt használható, a fallabda pályák oldalfali felületén sérülések voltak, a szauna tér esetében a borítás mögött penészedett a fal, és a bérlemény légtechnikai rendszere nem biztosított megfelelő mennyiségű levegőt, ezért nyáron túlzottan meleg volt, télen hideg, a kapacitás hiánya miatt pedig oxigénhiányos helyzet alakult ki. E hibák miatt a bérlemény teljes területe a rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas, ezért a bérleti díj, az üzemeltetési díj és - a telefondíj kivételével - a közüzemi díjak csökkentése indokolt.

Állította, hogy azzal, miszerint a 8 000 000 Ft óvadék nélkül 15 980 311 Ft-ot a felperesnek megfizetett, a felperes keresetét az elismert összeg vonatkozásában már teljesítette.

Az elsőfokú bíróság a keresetnek túlnyomórészt helyt adó ítéleti döntése jogi indokolásában elsőként azt fejtette ki, hogy a jogalap tekintetében a felperes bérleti díj követelése a bérleti szerződés megkötésekor hatályos, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdésének utaló szabálya szerint irányadó 12. § (1) bekezdése és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése; a bérlemény használatával felmerült üzemeltetési díj és közüzemi díj megfizetése iránti igénye pedig a Ptk. 6:335. § (1) bekezdése alapján megalapozott, míg az alperes a 2016. szeptember 1-től 18-áig tartó időszakra a bérleti szerződés megszűnése miatt jogcím nélküli használóként az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat megfizetni.

A továbbiakban az alperes szavatossági kifogását vizsgálta, ismertette a Ptk. 6:178. § (1) bekezdésének a kellékszavatossággal kapcsolatos és a 6:332. § (1) bekezdésének a bérbeadó szavatossági kötelezettségét részletező szabályait, valamint a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének a

kötelezett hibás teljesítésére, a 6:123. § (1) bekezdésének a szolgáltatás megfelelőségére és a 6:159. § (1) bekezdésének a kötelezett hibás teljesítéséért való kellékszavatossági felelősségére, valamint a (2) bekezdésnek az érvényesíthető szavatossági igényekre vonatkozó rendelkezéseit.

A felperesnek arra az előadására tekintettel, hogy a hibás teljesítése azért nem állapítható meg, mert az alperes által ennek a keretében hivatkozott bowlingpálya, fallabda pályák és a levegőellátás rendszere nem képezték a bérleti szerződés keretében nyújtott szolgáltatások tárgyát, az elsőfokú bíróság először abban foglalt állást, hogy a felperes szavatossági felelőssége egyáltalán vizsgálható-e az „alperes által kifogásolt elemek esetében”.

A következtetése szerint a szellőztető berendezés - az Ltv. 91/A. § 16. és 17. pontjában foglaltak szerint - a bérleti szerződés keretében nyújtott szolgáltatástól elválaszthatatlan. A további, sport és szabadidős tevékenység végzéséhez kialakított berendezések esetében pedig arra volt figyelemmel, hogy a bérleti szerződés tárgya olyan helyiség volt, amelyet sport- és szabadidős tevékenység céljára rendeztek be, és azt a bérlő alperes - a szerződésben kikötöten - is csak ilyen célra használhatta.

Mindebből arra következtetett, miszerint a felek szerződésének lényeges eleme volt, hogy az alperes által bérelt helyiségnek (a felperes által rendelkezésre bocsátott épített elemeivel, alkotórészeivel együtt) sport- és szabadidős tevékenység céljára, az erre való használatra alkalmasnak kellett lennie.

A bérbe adott helyiség - a felperes által biztosítandó - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota, és ettől függően a felperes szavatossági felelőssége ennek a szem előtt tartásával vizsgálható volt.

Az elsőfokú bíróság tanú- és szakértői bizonyítást folytatott le annak a megállapítására, hogy az alperes által hivatkozott „hibajelenségek” tényszerűen megállapíthatók-e, és ha igen, azok akadályozták, vagy korlátozták-e a rendeltetésszerű használatot.

Dr. T.L. tanúvallomása és Ö.J. igazságügyi építész szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy a fallabda pályák esetén a falazat olyan mértékben volt használt, hogy az a rendeltetésszerű használatra csak korlátozottan volt alkalmas.

Dr. T.L. és Cs.I.A. tanúk vallomása alapján azt állapította meg, hogy a bowlingpálya „a folyamatos megbízható működésre nem volt alkalmas, ennek megfelelően annak rendeltetésszerű használata akadályozott volt.”

A légkezelő rendszer működésével kapcsolatban Sz.S. és K.J. igazságügyi épületgépész szakértők egybehangzó szakvéleménye alapján azt állapította meg, hogy „a perrel érintett időszakban működő légkezelő rendszer nyári nagy meleg esetén a sporttevékenységre használt létesítményekben szükséges mértékű, legfeljebb 50% relatív páratartalmat biztosítani nem tudta a ... klímaberendezésekkel el nem látott helyiségekben.”

Ezzel összefüggésben kifejtette, hogy nem fogadta el a felperesnek e szakvéleményekkel szembeni azt a kifogását, hogy a sportcélú létesítmények páratartalmával kapcsolatban nincsenek szabvány előírások. Abból kiindulva ugyanis, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas körülményeket szabvány hiányában is biztosítani kell, az adott esetben pedig a létesítmények páratartalmával kapcsolatban légállapot és hőmérsékleti adatok közlése hiányában szakértői számítások nem végezhetők, az elsőfokú bíróság „a szakértők szakmai tapasztalatára és ismeretére alapozott megállapításokat” elfogadta. Figyelemmel volt arra is, hogy a légállapoti viszonyokat illetően dr. T.L. tanúvallomásában a szakértői következtetésekkel azonos körülményekről számolt be, arról, hogy a csúcsideszakban extrém időjárás esetén panaszolták a vendégek, hogy nincs elég levegő.”

Azt ugyanakkor, hogy a szauna falborítása mögött penészesedés volt észlelhető, az elsőfokú bíróság nem találta megállapíthatónak, mivel a rendelkezésre álló adatok nem támasztották alá, hogy ez a hiba fennállt.

Az elsőfokú bíróság e tényállás alapján (arra figyelemmel, hogy a felperesnek biztosítani kellett volna, hogy a bérlemény, valamint annak berendezései a rendeltetésszerű használatra alkalmasak) arra a következtetésre jutott, hogy „a tényállás részeként megállapított hibajelenségek esetében a felperes hibás teljesítése elviekben megállapítható.”

Az elsőfokú bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy az alperes a megállapított hibákat felismerte, vagy felismerhette-e. Ennek során abból indult ki, hogy a Ptk. 6:127. § (1) bekezdése szerint a jogosult késedelem nélkül köteles meggyőződni arról, hogy a szolgáltatás minősége és mennyisége megfelelő-e.

Abból a nem vitás - és lényegesnek tekintett - tényből, hogy az alperes ügyvezetőjének a vezetésével működő C. Kft. 2014-ben már ajánlatot tett a felperesnek a bérlemény használatával kapcsolatban, amelyben egyebek mellett a légkezelő rendszerre kiterjedő felújítási és korszerűsítési munkálatokról tett említést, az elsőfokú bíróság azt a következtetést vonta le, hogy a bérleményt sport- és szabadidő létesítmény üzletszerű hasznosítására felhasználni kívánó alperes a S. Kft.-t képviselő dr. T.L.-tól „különösebb utánajárás, vizsgálódás nélkül pontos adatokat szerezhetett volna a bérlemény használatával kapcsolatos körülményekről, a fennálló hiányosságokról, hibákról.”

Dr. T.L. tanúvallomása alapján azonban az volt megállapítható, hogy „az alperes részéről igen csekély mértékű érdeklődés merült fel a bérlemény állapotával kapcsolatban, a bérlemény bejárására, megtekintésére megfelelő időt nem fordított”.

Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a perben rendelkezésre álló szakvélemény szerint az érintett hibajelenségeket csak üzemszerű használat során lehetett felismerni. A bérleményben kialakított szabadidő központot üzemeltető S. Kft. képviselője, dr. T.L. a tanúvallomásában ugyanis „ezen hibajelenségeket 2005 évet megelőzően is fennálló hibaként írta le”. Ilyen körülmények között „az alperes a részéről sérelmezett hibajelenségek létezéséről könnyűszerrel tudomást szerezhetett volna” dr. T.L.-tól is.

Az elsőfokú bíróság mindebből arra következtetett, hogy: „az alperesnek a sérelmesnek tartott hibajelenségeket a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett, az elvárhatóan gondos eljárás mellett azok fennállásáról tudomást szerezhetett volna, így a felperes terhére hibás teljesítés nem állapítható meg, így a bérleti díj, üzemeltetési díj és a közüzemi díjak csökkentésére a szavatossági alapon előterjesztett kifogás alapján lehetőség nincsen.”

Az elsőfokú bíróság mindezekkel indokolva azt, hogy a felperes bérleti díj, üzemeltetési díj és közüzemi díj címén érvényesített követelése megfizetésére az alperes köteles, - az indokai kifejtése mellett - megjegyezte, hogy amennyiben az alperes javára a szavatossági kifogás figyelembe vehető lenne is, a 30%-os mértékben indokolt díjesökkentés legfeljebb a bérleti díj címén előterjesztett felperesi követeléssel szemben lenne érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróság - arra tekintettel, hogy az alperes nem tett eleget a bérleti, üzemeltetési és közüzemi díj fizetési kötelezettségének - azt is megállapította, hogy a felperes jogosult volt a szerződés ebből az okból történő felmondására, ezáltal egyoldalú megszüntetésére, ezért az alperes a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése és a bérleti szerződés 19.1. pontja alapján a felperes részére kötbér megfizetésére is köteles.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor figyelembe vette azt, hogy a felperes a 2 000 000 Ft késedelmes megfizetéséhez kapcsolódóan 7 000 000 Ft kötbér megfizetését igényelte, amelyet a szerződésszegés jellegét, súlyát figyelembe véve aránytalannak ítélte, ezért a Ptk. 6:188. §-a alapján a követelt kötbért 25%-ra mérsékelte, és az alperest ezen a címen 1 750 000 Ft megfizetésére kötelezte.

Az ilyen módon összesen 68 017 227 Ft tőke után az alperesnek - a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű - késedelmi kamat megfizetésére kötelezése iránti keresetet is megalapozottnak ítélte, a kamatfizetés kezdő időpontját azonban a keresettől részben eltérően, a felperes részéről kiállított számlákban feltüntetett teljesítési határidőt követő napban határozta meg.

„Ezen túlmenően számításba vette azt is, hogy az alperes részéről nyújtott 8 000 000 Ft összegű óvadékot a legkorábban esedékes fizetési kötelezettségek tőkeösszegébe kellett beszámítani, így ezen részösszegek esetében a kamatfizetés időtartama 2016. augusztus 30-ig terjed, mivel 2016. augusztus 31-én a bérleti szerződés megszűnt, és ezzel a nappal megtörtént 8 000 000 Ft összegű

óvadék elszámolása." A kamatfizetési időszak meghatározásánál azt is figyelembe vette, hogy 175 412 Ft közmű költség teljesítése 2015. december 10-én megtörtént.

„Az óvadék összeg nem teljesítésére tekintettel meghatározott 1 750 000 Ft összegű fizetési kötelezettség esetében a 2015. szeptember 16. és 2016. augusztus 31-e közötti időszak időarányos közepét határozta meg a kamatfizetés kezdeteként."

Az elsőfokú bíróság az 1952. évi Pp. 81. § (1) bekezdésének az alkalmazásával (93%-os felperesi pernyertesség meghatározásával) rendelkezett a perköltségről.

Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolásának a részbeni megváltoztatását, - tartalmilag - az alábbi indokolásbeli megállapításoknak a mellőzését kérte:

- A felperesnek a szavatossági felelőssége alapján biztosítania kellett volna azt, hogy az általa nyújtott szolgáltatás - azaz a bérlemény, valamint annak berendezései - a rendeltetésszerű használatra alkalmasak. „Ez alól kivételt az jelenthetne, ha a felek a szerződésükben egyértelműen megjelölik azt, ha valamely berendezés nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra, és a felek a bérleti díj összegének a meghatározása során ezen körülményt is figyelembe veszik. Ez azonban a bérleti szerződésből, valamint a bérleti szerződés megkötésére vezető körülményekből teljes egyértelműséggel nem állapítható meg, így a tényállás részeként megállapított hibajelenségek esetén a felperes hibás teljesítése elviekben megállapítható."

- A bérleményben kiépített légtechnikai rendszer „nyári nagy melegek esetén a sporttevékenységekre használt létesítményekben szükséges mértékű, legfeljebb 50% relatív páratartalmat biztosítani nem tudta a ... klímaberendezésekkel el nem látott helyiségekben." Ezért, amennyiben az alperes javára szavatossági kifogás figyelembe vehető lenne, úgy 30% mértékű díjcsökkentés a bérleti díj címén előterjesztett felperesi követeléssel szemben érvényesíthető lenne.

Az elsőként kifogásolt indokolásbeli megállapítással összefüggésben arra hivatkozott, hogy az alperes szavatossági kifogása alapján az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta: történt-e hibás teljesítés, tévedett azonban, amikor a felperes hibás teljesítését kizárólag azért zárta ki, mert az alperesnek a hibajelenségeket a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett, és az elvárhatóan gondos eljárás mellett azok fennállásáról tudomást szerezhetett volna.

Érvelése értelmében ugyanis az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le abban a tekintetben, hogy a perbeli bérleti szerződésből, illetőleg a megkötésére vezető körülményekből az lenne megállapítható, hogy a felperes részéről a hibás teljesítés „elviekben" fennáll. A bérbeadó ugyanis kellékszavatossági felelősséggel a hibás teljesítésért tartozik, amely a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése szerint akkor állapítható meg, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben, vagy a jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. A hibás, vagy hibátlan teljesítés mindig az adott szerződés tartalma alapján állapítható meg, így ahhoz képest kell vizsgálni azt is, hogy a fél vállalt szolgáltatása a teljesítés időpontjában megfelelt-e a jogszabályban előírt, vagy a szerződésben külön meghatározott tulajdonságoknak.

A felperes szerint erre tekintettel a jelen esetben kiemelt jelentősége volt annak, hogy a bérleti szerződésben általa vállalt szolgáltatás - bár valóban sport- és szabadidő központ működtetésére alkalmas, de a 2.1. és 2.4. pontban rögzítetten - nem teljesen újszerű és hibátlan fitness center bérbeadására irányult. Ezt támasztja alá az elsőfokú bíróság által más relációban értékelt az a tény, hogy az alperes, aki a szerződéskötés előtt már többször járt a bérleményben, azt - a bérleti szerződésben is rögzített - azzal a szándékkal vette bérbe, hogy a bérelt területet a saját elképzeléseinek megfelelően fejleszteni fogja, továbbá az - a tanúvallomás alapján megállapítható - tény is, hogy csekély érdeklődést mutatott a bérlemény állapotával kapcsolatban, annak bejárására, megtekintésére megfelelő időt nem fordított.

Mindebből pedig megállapítható az, hogy az alperes olyan, - az elsőfokú bíróság egyébként helyes következtetése szerint - általa már ismert, vagy kellő gondosság tanúsítása mellett megismerhető hibák miatt tagadta meg a bérleti díj megfizetését, ami a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alapján a felperes hibás teljesítésének - ezáltal a szavatossági felelősségének - a megállapítását kizárja. Ezért az elsőfokú bíróság ítéleti indokolásával szemben a felperes hibás teljesítése még elviekben sem állt fent.

A felperes részletesen kifejtett érvelése szerint az elsőfokú bíróság a szakértői véleményekből megalapozatlan következtetéssel tette azt az ítéleti megállapítást, hogy a bérleményt magában foglaló épületben működő légkezelő rendszer a sporttevékenységre használt létesítményekben szükséges mértékű relatív páratartalmat a nyári nagy melegekben biztosítani nem tudta. Egyrészt azért, mert a relatív páratartalomhoz kapcsolódó szabványok hiányában e létesítmény ilyen szükséglete objektív tényezők alapján a rendeltetésétől függetlenül nem állapítható meg.

Az alperes pedig az elsőfokú eljárásban éppen ezzel indokolva kifogásolta Sz. S. szakvéleményét azért, mert a klímaberendezésekkel el nem látott helyiségek relatív páratartalmát a létesítmény rendeltetésére figyelemmel 50%-ban határozta meg. Ebből következik, hogy nem lehetett megalapozott az elsőfokú bíróságnak az ehhez viszonyított az a megállapítása, miszerint nem volt megfelelő a légállapot.

Mindezek miatt kérte mellőzni a bérleti időszakban a rendeltetésszerű használatot korlátozó légállapotra vonatkozó indokolásbeli megállapításokat.

A felperes a fellebbezési kérelme indokaként hivatkozott arra is, hogy noha vitatta az alperesnek a bérleti díjkedvezmény iránti igényét, az elsőfokú bíróság jogellenesen nem rendelte el annak a szakértői vizsgálatát, hogy a kikötött díjmérték a piaci díj alatt maradt-e. Ebből ugyanis következtetést lehetett volna levonni arra, hogy a felperes nem a hibás teljesítésből eredően, de a rendeltetésszerű használatra való csökkent alkalmasságot a bérleti díjban már eleve kompenzálta-e, és így az alperes kifogásában megjelölt 50%-os mértékű visszatartás eltúlzott és alaptalan volt.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az eleve kedvezményes bérleti díjat - és az első hat hónapra érvényes, még kedvezőbb csökkentett bérleti díjat - tévesen nem vette figyelembe, amikor az ítéletét azzal is indokolta, hogy: „a díjcsökkentést az adott szerződés keretein belül, nem más szerződések viszonylatában kell kalkulálni.”

Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság jogellenesen mellőzte a bizonyítási indítványának a teljesítését annak a releváns állításának a bizonyítására, hogy a felek a piaci díjhoz képest csökkentett bérleti díjban állapodtak meg, és „így jutott az ítélet indokolásában kifogásolt téves megállapításra.”

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását, a marasztalása tökeösszegének 4 825 615 Ft-ra történő leszállítását, valamint a felperesnek az első- és másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a beszerzett szakértői vélemények alapján helyesen állapította meg a felperes hibás teljesítését az alperes által sérelmesnek tartott hibajelenségekkel összefüggésben. Tévedett azonban, amikor a felperes szavatossági felelősségét emiatt, a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alapján azért nem tartotta megállapíthatónak, mert az alperesnek ezekről a hibákról tudnia kellett, és ennek az ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést.

Az e körben részletesen indokolt fellebbezési érvei szerint az elsőfokú bíróság dr. T.L. tanúvallomásából ezzel összefüggésben téves következtetéseket vont le. Állította, hogy a perbeli bérleményt korábban üzemeltető gazdasági társaságban dr. T.L. sem tagként, sem pedig ügyvezetőként nem vett részt, az üzemeltetés műszaki jellemzőivel semmilyen szakmai ismerettel nem rendelkezett. Szerinte nem dr. T.L. tanú vallomása (véleménye), illetve az elsőfokú bíróság feltételezése az irányadó annak megítélésénél, hogy az alperes ügyvezetője tudhatott-e a felmerült

műszaki problémákról, hanem az csakis a beszerzett szakértői vélemény alapján, illetve annak ismeretében ítélt meg, hogy a felperes „miként tájékoztatta a bérlemény hiányosságairól az alperest.”

Álláspontja szerint a jogosult által ismert hibák azok lehetnek, amelyeket - a szerződéskötés körülményeire, illetve a szolgáltatás természete alapján - a jogosult észlelhetett, felismerhetett.

Ezek pedig azok, amelyekkel kapcsolatban a Ptk. a jogosult számára a szerződés tárgyát képező szolgáltatás szerződéskötéskori megvizsgálásának a kötelezettségét írja elő.

Mindezekre tekintettel a per eldöntése szempontjából semmilyen jelentősége nem volt annak, hogy dr. T.L. a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatban miről számolt be az alperes ügyvezetőjének. Azokra a hibákra ugyanis, amelyekre az alperesnek nem volt megvizsgálási kötelezettsége, a felperesnek a szerződéskötéskor fel kellett hívnia a figyelmét. Ennek elmulasztása nem az alperes, hanem a felperes terhére esik.

Az alperes hivatkozott arra is, hogy a szavatossági felelősség alól csak a szolgáltatás hibájának a szerződéskötéskori felismerhetősége mentesít. Ennélfogva a jelen esetben is csak annak volt jelentősége, hogy a perben beszerzett szakértői vélemények alapján melyek voltak a perbeli bérleménynek a birtokba adás időpontjában (2015 májusában, illetve júniusában) meglévő hibái, és azok az alperes számára felismerhetők voltak-e.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárás során benyújtott, 44. sorszámú szakértői vélemény nem csupán azt bizonyította egyértelműen, hogy a bowlingpálya, a squash pálya (utóbbi sporttechnikai, mechanikai szempontból: az avultsága miatt) nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, hanem azt is, hogy a squash pálya, a bowlingpálya és a légtechnikai rendszerek esetleges hibái (utóbbi alulműködése) csak üzemszerű használat közben derülhetett ki. Ebből pedig - a 2015. május 5-6.-ai birtokbavétellel egybevetve - okszerű következtetés vonható le arra is, hogy számára a bérlemény hibái csak a birtokbavételt követő üzemszerű használat során derülhettek ki. A szerződéskötés előtti pár órai szemrevételezés és vizsgálat - figyelembe véve a téli állapotokra vonatkozó légtechnikai beállításokat is - a szakértői vélemény ismeretében nem utalhatott arra, hogy szélsőséges esetben, valamint nagyobb kihasználtság esetén hogyan fog működni a légtechnikai rendszer.

Az alperes érvelése szerint a hivatkozott - az elsőfokú eljárás során nem cáfolt - szakértői megállapítások kizárják annak, az elsőfokú bíróság által levont következtetésnek a helyességét, hogy az alperesnek kellő gondosság tanúsítása mellett a fennálló hibákról tudnia kellett a szerződéskötést megelőzően.

Hivatkozott arra is, hogy a fentiek alapján az elsőfokú bíróság dr. T.L. tanúvallomását követően ítéletet hozhatott volna, és teljesen szükségtelen volt a költséges szakértői bizonyítási eljárás lefolytatása. Szerinte ugyanis az elsőfokú bíróságnak jogkérdésben kellett döntenie, amihez műszaki szakértői bizonyításra nem volt szükség. Ezt az is igazolja, hogy az elsőfokú bíróság végső jogi álláspontjának ismeretében az ezt követő szakértői megállapítások teljesen súlytalanná váltak.

Az alperes az összecszerűség tekintetében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes jogszerűnek megállapított követeléséből sem vonta le az általa már kifizetett 8 000 000 Ft óvadékot. Szerinte ennek bizonyítéka, hogy az elsőfokú bíróság a felperes módosított kereseti kérelmében előterjesztett 73 267 227 Ft tőkeösszeget kizárólag a 2 000 000 Ft összegű óvadék be nem fizetése miatt érvényesített napi késedelmi díj eltúlzott mértékének a csökkentéséből fakadó 5 250 000 Ft-tal csökkentette. Szerinte ezáltal az elsőfokú bíróság a felperes elismerése ellenére marasztalta ismételten a már kifizetett óvadék összegében is.

Az alperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság a felperes kötbér igényének a jogalapját a bérleti szerződés alapján ugyan helyesen állapította meg, a felperes a keresetében igényelt 12 481 693 Ft kötbér megítélésakor azonban nem vette figyelembe a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésében rögzített

azt az alapvető polgári jogi elvet, hogy felróható magatartására, előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat.

A felperes ugyanis az elsőfokú bíróság megállapítása szerint is hibásan teljesített, tehát szerződést szegett, ezért ő emiatt, annak a felismerésekor küldte vissza kifizetetlenül a felperesi számlákat, kérve azoknak a módosítását, amit a felperes nem tett meg.

Mindezekre tekintettel a felperes a bérleti szerződés 19.1. pontja alapján nem volt jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést az alperes bér nem fizetésére tekintettel, ennél fogva az alperes a felperes részére kötbér fizetésére sem köteles.

Ezen túlmenően eltúlzottnak találta az elsőfokú bíróság által megállapított 1 750 000 Ft kötbér összegét is, és kérte annak 200 000 Ft-ra történő csökkentését.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a korábban előterjesztett, a felperes által zálogba visszatartott 5 400 000 Ft értékű vagyontárgyakra vonatkozó beszámítási kifogását. A felperes nem cáfolta ezeknek az értékét, a kiadásukat azonban nem vállalta, így ezeknek a vagyontárgyaknak a vonatkozásában az alperes jogosult beszámítási kifogást előterjeszteni, azaz az általa fizetendő és a fentiekben kimunkált fizetési kötelezettséget ezzel az összeggel csökkenteni.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet alperes által fellebbezett részének a helybenhagyását kérte, az indokolásának a saját fellebbezése szerinti megváltoztatásával.

Megismételte azt az érvelését, hogy a bowlingpálya, a fallabda pálya és a szauna nem képezték részét a bérleti szerződésnek, így ezeknek az alperes által hivatkozott hiányosságai miatt a felperes hibás teljesítését nem lehet megállapítani. A szerződés szerint bérelt terület pedig a korának megfelelő avultsági állapotban volt, azzal kapcsolatban semmilyen hiba nem merül fel, amit bizonyít S.J. perbeli tanúvallomása és az a tény is, hogy a felek az átadás-átvételnél hibát nem jelöltek meg.

Az alperes azoknak, az építmény tartozékát nem képező, de a bérleményben folytatott tevékenységet segítőként neki átadott eszközöknek az állapotára való hivatkozással pedig azért nem érvényesíthet a felperessel szemben díjleszállítás iránti szavatossági igényt, mert a felperes ezért használati díjat nem számított fel.

A felperes szerint az alperes alaptalanul támadta az elsőfokú bíróság ítéletének azt a megállapítását is, hogy tudott, vagy tudnia kellett az általa hivatkozott hibákról. Arra hivatkozott, hogy az alperes már a bérleti szerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy a bérlemény, valamint az abban elhelyezett eszközök korszerűsítésre szorulnak. Ezt támasztotta alá dr. T.L. tanúvallomása (aki a nyilatkozata szerint erre külön felhívta az alperes ügyvezetőjét, B.R.-nek a figyelmét), valamint az is, hogy az alperes a bérleti szerződés megkötését követően - a felperes által a periratokhoz becsatolt - pályázatot nyújtott be az eszközcserek és épületgépészeti, építészeti fejlesztések költségeinek a finanszírozására.

A perben tehát okiratok és tanúvallomások is bizonyítják azt, hogy az alperes a bérlemény és a vele együtt átadott eszközök használatát, és az ebből következő állapotát már a bérleti szerződés megkötését megelőzően ismerte.

A felperes - a Kúriának (Legfelsőbb Bíróság) a hibás teljesítés egyes jogértelmezési kérdéseiről kiadott PK véleményére utalva - hangsúlyozta, hogy a hibás teljesítés jogi fogalom, mindig csak egy adott szerződés keretei között, annak tartalmához viszonyítva értelmezhető, ezért abban az esetben (mint a jelen perbeli), ha a felek szerződése eleve használt dolog szolgáltatásra irányult, akkor sem állapítható meg, ha a szolgáltatott dolog materiális értelemben vett hibája megállapítható lenne.

Hangsúlyozta, hogy az alperes a fellebbezésében a squash pályák és légtechnikai berendezés használhatatlanságára hivatkozott, ezt azonban az üzemeltetés kezdetétől, 2015 nyarától egyetlen alkalommal sem közölte a felperessel. Az alperes a hibás teljesítést nem is bizonyította. Az általa indítványozott szakértői bizonyítás pedig erre azért sem lehetett alkalmas, mert a szakértő 2017-ben

már minden bizonnyal nem tudta megállapítani, hogy a bérlemény 2015. május elején milyen állapotban volt, figyelemmel arra is, hogy az alperes a bérleményt 16,5 hónapon keresztül használta. Kiemelte azt is, hogy a perbeli szakértők vizsgálták a légtechnikai berendezés hiányosságait, és végül azt állapították meg, hogy annak a méretezése megfelelő volt, biztosította a szükséges mennyiségű szellőző levegőt.

Mivel Sz.S. szakértő maga is úgy nyilatkozott, hogy a ... klímával nem rendelkező helyiségek relatív páratartalma nem számszerűsíthető, ezért a szakértői bizonyítás keretében nem nyert kellő bizonyítást az sem, hogy ezekben a helyiségekben a páratartalom mértéke nem volt megfelelő.

A felperes (fenntartva, hogy az egyáltalán nem indokolt) kitért arra is, hogy az alperes a bérleti díj csökkentése iránti fellebbezési kérelme megalapozottságát semmivel nem támasztotta alá.

Álláspontja szerint az alperes tévesen állította, hogy az elsőfokú bíróság „elfelejtette levonni a 8 000 000 Ft összegű óvadékot a követelt tőkeösszegeből”, ugyanis a felperes 66 267 227 Ft megfizetése iránti kereseti kérelmét eleve már az óvadék beszámításával terjesztette elő, amelyet az elsőfokú bíróság megalapozottnak ítélt, és ehhez hozzászámítva az óvadékfizetési kötelezettség elmulasztása miatt fizetendő 1 750 000 Ft mérsékelt kötbért, az alperest 68 017 227 Ft megfizetésére (az összegszerűség vonatkozásában is helyesen) kötelezte.

Hivatkozott arra is, hogy az alperes a kötbérfizetési kötelezettségét mindeddig nem vitatta, és a felperesnek nincs tudomása olyan zálogba visszatartott vagyontárgyról, amelyre a fellebbezésében hivatkozott.

A felperes fellebbezése részben alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

Az ítélet tábla a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 629. §-a és 630. § (1) bekezdése szerint - a perindítás időpontjára (2016. július 4.) tekintettel - a jelen másodfokú eljárásban is a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) rendelkezéseit alkalmazta, és az elsőfokú bíróság ítéletét - az 1952. évi Pp. 253. § (3) bekezdése szerint - a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek keretei között bírálta felül.

A felülbírálat kereteit az alábbiak szerint határozta meg:

Az ítélet tábla fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú ítéletet a felperes keresetét 5 250 000 Ft (73 267 227 - 68 017 227) tőke és járulékai tekintetében elutasító és az alperest 4 825 615 Ft és járulékai tekintetében marasztaló részében.

A felperes az elsőfokú ítélet indokolása ellen fellebbezett, és hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság jogellenesen mellőzte a perbeli szerződésben kikötött bérleti díjnak a piaci bérleti díjakhoz viszonyított szakértői vizsgálatát, illetve a bérleti díjban való megállapodás tekintetében a szerződéskötés körülményeinek megállapítására irányuló bizonyítási indítványát. Fellebbezés hiányában azonban az elsőfokú ítélet rendelkező része a felperessel szemben jogerőre emelkedett, és ez kizárja azt, hogy az ítélet tábla a bizonyítással kapcsolatban elkövetett eljárási szabálysértés megállapítása miatt az elsőfokú ítéletet a felperes fellebbezése alapján hatályon kívül helyezze, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítsa, vagy az ítéleti rendelkezést megváltoztassa. Ezért az ítélet tábla a felperes fellebbezésének az eljárási szabálysértésre vonatkozó indokaival nem foglalkozott.

Az alperes alaptalanul hivatkozott - a tartalma szerint - eljárási szabálysértésre azt állítva, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt a beszámítási kifogását, „amely a felperes által zálogba visszatartott 5 400 000 Ft értékű vagyontárgyakra vonatkozik.” Az ítélet tábla ugyanis az iratokból megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a 2018. február 20-ai tárgyaláson kihirdetett 10.G.40.099/2016/57-I. számú végzésével a Pp. 147/A. §-ában foglaltak szerint elutasította „az alperes részéről zálogban visszatartott eszközök értékeként 5 400 000 Ft” összegben érvényesített beszámítási kifogását (is), amelyet - a tárgyaláson tett nyilatkozata szerint - az 55. sorszámú

előkészítő iratában megjelölt 31 868 135 Ft követelése tartalmaz, de a perben „eddig még nem érvényesítette”.

Erre tekintettel az alperes állítása iratellenes volt, mert az elsőfokú bíróság figyelembe vette - hiszen kifejezetten elutasította - az alperes 5 400 000 Ft tekintetében előterjesztett beszámítási kifogását. Így a hivatkozott okból eljárási szabálysértés nem volt megállapítható.

Az alperes lényegében eljárási szabálysértésre (arra, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes kérelmén-védekezésén) hivatkozott azzal az érvelésével is, miszerint miközben ő a beszerzett szakértői véleményekkel egyértelműen bizonyította a felperes hibás teljesítését, a felperes védekezése abban merült ki, hogy nem teljesített hibásan, a bizonyítási kötelezettségének pedig nem tett eleget, abban a vonatkozásban, hogy az alperesnek ezeket a hibákat ismernie kellett-e.

Az ítélet tábla ugyanakkor az iratok alapján megállapította, hogy a felperes már az alperes ellenkérelmét követően, a 2016. október 14-én benyújtott 10.G.40.009/2016/8. számú előkészítő iratában vitatta, hogy hibásan teljesített, és az alperes szavatossági jog-érvényesítésével szemben a következőkkel is védekezett:

- Az Alperes „a Bérleti Szerződést úgy kötötte meg, hogy a vélelmezett hibákat a szerződéskötés időpontjában ismerte, illetve azt a szerződéskötéskor ismernie kellett volna, ugyanis a sportközpontot az előző bérletől vette át használt állapotban” (2.1. pont).

- A bérleti szerződésben az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a saját költségén a tevékenységet segítő beruházást hajt végre a bérleti idő első évében. Nyilvánvalóan erre azért került sor, mert az alperes tudomása szerint is korszerűsítésre szorult a bérlemény. Erre való tekintettel állapodtak meg a piaci átlag alatti bérleti díjakban (2.5., 2.6. pontok).

- A 2.1. pontban leírtakra tekintettel hibás teljesítés nem áll fenn (2.2. pont).

Az elsőfokú bíróság a feleket a 2017. február 9-ei tárgyaláson (a 10.G.40.099/2016/20. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalának utolsó bekezdése) ebből kiindulva, ennek is megfelelően tájékoztatta a bizonyítási teherről és kötelezettségről.

Az alperes a fellebbezési kérelmében további, esetlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését eredményező eljárási szabálysértésre nem hivatkozott, és illet az ítélet tábla hivatalból sem észlelt, ezért az ítélet tábla érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét.

Az ítélet tábla elsőként (a fellebbezési érvek tükrében) azt vizsgálta, hogy megalapozott-e az elsőfokú döntés az alperes szavatossági kifogása tekintetében.

Az elsőfokú bíróság az ehhez szükséges és elégséges körben feltárta a tényállást, az abból levont végső jogkövetkeztetésével, érdemi döntésével az ítélet tábla is egyetértett.

Az alperes fellebbezésében felhozott jogi ellenérvek alaptalanok. A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság döntése indokainak a részbeni módosítására irányulóan alapos.

Alaptalanul állította az alperes a fellebbezésében azt, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében „megállapította, hogy a felperes részéről hibás teljesítésre került sor.” Ez ugyanis önmagában nem következik abból, hogy az elsőfokú ítélet indokolása tartalmazza azt, miszerint: „így a tényállás részeként megállapított hibajelenségek esetében a felperes hibás teljesítése elviekben megállapítható” (ítélet 18. oldal utolsó bekezdése).

Az elsőfokú bíróság ugyanis - a perbeli jogvita elbírálásánál alkalmazott jogszabályként - a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének ismertetését követően a jogi okfejtése konklúziójaként kifejezetten azt rögzítette, hogy: „így a felperes terhére hibás teljesítés nem állapítható meg” (ítélet 19. oldal utolsó bekezdése).

Ezt összevetve az elsőfokú ítélet indokolásában levezetett jogi érveléssel, - az ítélet tábla értelmezése szerint - az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a bowlingpálya, a fallabda pályák és a levegőellátási rendszer tekintetében az alperes által hivatkozott hiányosságok miatt a felperes hibás teljesítése nem állapítható meg, mert azokat a szerződéskötéskor az alperes ismerte vagy ismernie

kellett. Ez a jogi érvelés pedig megfelel a hibás teljesítés hatályos Ptk.-beli szabályozásának. Ennek a figyelembe vételével pedig téves az alperesnek az a hivatkozása, miszerint a felperes hibás teljesítés alóli mentesülése körében volt szükség annak vizsgálatára - és a felperes általi bizonyítására -, hogy az alperes ismerte, vagy ismernie kellett a szolgáltatás általa hivatkozott hibáit.

A Ptk.6:157. § (1) bekezdése ugyanis - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) szabályozásától eltérően - a hiba szerződéskötés kori ismeretét már nem a kellékszavatossági felelősség alóli kimentési (exkulpációs) ok bizonyításaként, hanem a hibás teljesítés elemeként határozza meg.

A Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének a helyes értelmezése szerint, tehát ha megállapítható, hogy a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte vagy ismernie kellett, az a hibás teljesítést kizárja. A kimentés ezért nem a szolgáltatás szerződéskötés kori esetleges megvizsgálására vonatkozik, hanem a felek megállapodásának a tartalmára utal, arra, hogy a jogosultnak a szolgáltatás teljesítéskori hibájára, valamilyen fogyatékoságára számítania kell, arra fel kell készülnie.

A hibás teljesítés hiánya pedig kizárja a hibás teljesítés jogkövetkezményeinek -a kellékszavatosságnak (Ptk. 6:159. - 6:157. §) is - az alkalmazását.

Mindezek tükrében helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság az alperes által állított hibás teljesítés tekintetében azt, hogy a bowlingpálya, a squash pályák és a levegőellátás rendszere alperes által kifogásolt állapota tekintetében mi volt a felek bérleti szerződésének a tartalma, és ehhez képest az alperes felismerte-e (felismerhette-e) a bérlemény később kifogásolt, szerződéskötés kori állagát.

Alaptalanul hivatkozott tehát az alperes arra is, hogy a hibák felismerését és felismerhetőségét a felperes által nyújtott szolgáltatásnak az alperes szerződéskötés kori megvizsgálási kötelezettségéből kiindulva kellett volna meghatározni.

Az ítéletábra egyetértett azzal a felperesi fellebbezési érveléssel, miszerint annak a megállapításához, hogy az adott esetben a részéről történt-e hibás teljesítés, azt kellett vizsgálni, hogy a bérleti szerződésük tartalmához képest az általa vállalt szolgáltatás a teljesítés időpontjában megfelelt-e a jogszabályban előírt, és/vagy a szerződésben külön meghatározott tulajdonságoknak.

A hibás teljesítés ugyanis valóban nem a köznapi értelemben vett hibás dolgot (terméket) jelenti, a hibás teljesítés jogi kategória. A szerződésszegés nem azáltal valósul meg, hogy a szolgáltatott dolog köznapi értelemben a teljesítéskor hibás, vagy a teljesítést követően meghibásodik, hanem azáltal, hogy a szerződés tartalmához képest a teljesített szolgáltatás nem megfelelő.

A felperes a másodfokú eljárásban arra már nem hivatkozott, hogy a hibás teljesítésének a megállapítása azért kizárt, mert az alperes által kifogásolt eszközök nem képezték a bérlemény tárgyát, és azt sem tette vitássá, hogy a bowlingpálya, és a fallabda (squash) pályák sporttechnikai, mechanikai szempontú avultsága akadályozhatta az alperest ezeknek a folyamatos, üzemszerű használatában.

Így a másodfokú eljárás tárgyát annak megítélése képezte, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította-e meg azt, hogy jogi értelemben nem történt hibás teljesítés.

Ehhez a felperesnek kellett bizonyítania azt, hogy az alperes szavatossági kifogása olyan hibákra vonatkozik, amelyeket a szerződéskötés kor ismert, vagy a szerződési körülmények, illetve a szolgáltatás természete alapján felismerhetett [ahogy arról az elsőfokú bíróság a feleket a 2017. február 9-ei tárgyaláson (a 10.G.40.099/2016/20. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldalának utolsó bekezdése) - tartalmilag - tájékoztatta].

Az alperes alaptalanul állította a fellebbezésében, hogy a felperes ennek a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, az elsőfokú bíróság pedig a rendelkezésre álló adatok helytelen mérlegelésével téves következtetést vont le.

Az ítélet tábla is egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perben lefolytatott bizonyítás eredményeként az alperes által állított hibák tekintetében a felperes hibás teljesítése nem volt megállapítható, ennek az ítéletben kifejtett indokait azonban az alábbi módosításokkal és kiegészítésekkel tartja fenn.

Annak ellenére, hogy a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondata a hiba szerződéskori ismeretét már a hibás teljesítés elemeként határozza meg, a szövegezése teljesen megegyezik az rPtk. 305/A. § (1) bekezdésének az első mondatával, amely azt még kimentési okként szabályozta. Ezért az rPtk. 305/A. § (1) bekezdése alapján kialakult bírói gyakorlatot irányadónak kell tekinteni a Ptk. 6:157. § (1) bekezdésének az alkalmazásánál is.

A Kúria az EBH2013.P.17. számú elvi határozatában kifejtette azokat a szempontokat, amelyek vizsgálata alapján eldönthető, hogy az adott ügyben a hiba jogosult általi ismertsége, vagy felismerhetősége megállapítható-e.

Eszerint az rPtk.305/A. § (1) bekezdésének az alkalmazása során azokat kell ismert hibának minősíteni, amelyekről a jogosultnak a szerződéskötéskor ténylegesen tudomása volt. Felismerhető hibának pedig az ún. nyílt, tehát az egyszerű észleléssel megállapítható hibák minősülnek, továbbá azok, amelyeket a jogosultnak a kötelezett tájékoztatása, a szerződéskötés körülményei, illetőleg a dolog életkora, állapota és használati foka alapján egyébként számításba kell vennie, valamint azok is, amelyek fennállása, illetve jelentkezése a ténylegesen ismert, illetve a nyílt hibákra tekintettel a szerződéskötéskor alappal feltételezhető, előre látható.

A jelen esetben az alperes a felperes keresetének az elutasítását arra hivatkozva kérte, hogy:

- a bowlingpálya alkalmatlan volt az üzemeltetésre, mert a gépek folyamatosan üzemképtelenek voltak, a működéshez szükséges szoftver leállt, a terület energiaellátása nem volt folyamatosan biztosítva,
- a négy fallabda pálya közül kettőnek a használatot gátló sérülése volt,
- a légtechnikai egység a működéshez szükséges hűtést-fűtést nem biztosította, ezért az alperes a megfelelő szellőztetés és oxigénellátás hiányában a tényleges kapacitás helyett csak 50%-ban tudta hasznosítani a küzdőteret, a nagytermet, a kistermet, a relax helyiségeket. (10.G.40.099/2016/6. sorszámú ellenkérelem 2. oldala).

Ezekkel összefüggésben kellett tehát a fenti szempontok alapján vizsgálni azt, hogy a felperes részéről történt-e hibás teljesítés, vagyis azt, hogy a bérlemény alperes által (rendeltetésszerű használatát korlátozóként) felsorolt hibái az alperes által ismertek, avagy felismerhetők voltak-e.

Az elsőfokú bíróság - az alperes hivatkozásával szemben - az 1952. évi Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően, jogszabálysértés nélkül állapította meg T.L. tanúvallomása és a kirendelt igazságügyi szakértők szakvéleménye alapján azt, hogy az alperes által jelzett hibák már a bérleti szerződésnek a felperessel való megkötését megelőzően jelentkeztek.

Az alperesnek az a hivatkozása, hogy a tanú sem az alperesnek, sem pedig a tényleges üzemeltető A. Kft.-nek nem volt tagja, alkalmazottja vagy vezetője, semmilyen vonatkozásában nem jelentette akadályát annak, hogy az elsőfokú bíróság a tanú közvetlen észlelésén alapuló állításait tényként állapítsa meg, ugyanakkor kétségtelenné tette, hogy a tanú elfogulatlan volt.

Azzal pedig az ítélet tábla is egyetértett, hogy a tanú vallomása az alperes által hivatkozott hibák ismeretének a megállapítását kellően megalapozta.

Az iratokból megállapítható volt, hogy az alperes képviselőjében dr. B.R. ügyvezető a 2015. szeptember 15-én kelt, a felperes jogi képviselőjének a 2015. szeptember 3-ai fizetési felszólításra írt válaszlevelében a felperes által kiszámlázott valamennyi bérleti díj és üzemeltetési költség jogszerűsége vitatásának és megfizetése megtagadásának az indokaként - egyebek között - arra hivatkozott, hogy: „az átvett bérlemény és a benne található eszközök a rendeltetésszerű használatot nem elégítik ki. A bérlemény legjelentősebb területét kitett bowling-gép, amelynek tulajdonosa a felperes teljes mértékben használhatatlan, és arra az állagmegóvás keretén túli felújítási munkák és

költségek szükségesek. A bérleményben található öltözők is komplett felújítási munkákat igényelnek, a fitness teremben lévő gépek zenében elavultak és használatra alkalmatlanok."

Az alperes ügyvezetője a felperesnek küldött 2015. szeptember 29-én kelt „Kifogás bejelentése” tárgyú levelében pedig arra hivatkozott, hogy a hibás teljesítés a bowling üzemképes és rendeltetésszerű használatára „vonatkozik”, mivel „a bowling a rendes karbantartás kereteit meghaladó, felújításra szorult az átadás pillanatától kezdve.”

Dr. T.L. a tanúvallomásában - ahogy azt az elsőfokú bíróság is kiemelte - azt adta elő, hogy „2013 évet követően, amikor az A. Kft. hasznosította üzemeltetőként a M. bevásárló központot, a berendezések működtek, de elavultak voltak. A bowlingpálya esetén az volt a helyzet, hogy az nem működött stabilan. Ennek alkalmanként az volt az oka, hogy a bábu, vagy a golyó beszorult, ezért külön műszakis embert alkalmaztunk, akinek csúcsidőben ott kellett lennie, hogy az ilyen hibákat elhárítsa. Ezen túlmenően felmerült a bowling elektronikai rendszerét, vagy informatikai rendszerét érintő hiba is, azt saját erőből nem tudtuk megoldani. Ez szervizelést igényelt mindig” (10.G.40.099/2016/25. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 5-6. oldala).

Állította azt is, hogy „a 2015. év eleji bejárás során az alperes törvényes képviselőjének én arról tudtam beszámolni, hogy a bowlingpálya folyamatos karbantartást, támogatást igényel. Azt tudtam mondani, hogy működik, de sok a ráfordítás, mivel alkatrészt és embert is kell biztosítani. Arról tudtam beszámolni, hogy a rendszer leáll, a folyamatos működés nem biztosított” (29. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3-4. oldala).

Ezzel egyezően dr. B.R. is azt nyilatkozta, hogy: „a bowlingpályát illetően annyi tájékoztatást kaptam, hogy az folyamatos karbantartást igényel, ezért két személy folyamatosan felügyeli a bowlingpályát, ezt a két személyt mi is tovább foglalkoztattuk” (10.G.40.099/2016/29. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 2. oldala).

Mindebből kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperes a 2015. február 11-ei bérleti szerződéssel a M. Bevásárlóközpont meghatározott területét a bérlemény jelentős részét kitevő bowlingpálya „rendes karbantartás kereteit meghaladó felújításra szorultsága” ismeretében vette bérbe. Ezért a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondatának I. fordulata értelmében nem állapítható meg a felperes hibás teljesítése az olyan hibák miatt, amelyek a bérleményben működtetett bowlingpálya ezen tulajdonságaival vannak összefüggésben.

Az ítélet tábla ez alapján mellőzi az ítélet indokolásából az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy az alperes részéről támasztott kifogás alapját nem az avultság, hanem a rendeltetésszerű használatra való korlátozott alkalmasság jelentette.

A jelen esetben ugyanis a jogszabályoknak és a szerződésnek megfelelő tulajdonság az volt, ha a bérlemény jelentős részét képező bowlingpálya a szerződéskötéskor megismert korának, hasznátságának és az ezekkel adekvát műszaki állapotának megfelelő mértékben a rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Alaptalanul állította az alperes, hogy „a szakértői vélemények beszerzésével” egyértelműen bizonyította a felperes hibás teljesítését.

Az alperes szerint az ezt alátámasztó, 2017. október 15. napján készült szakértői vélemény (10.G.40.099/2016/44.) ugyanis éppen azt tartalmazza, hogy a bowlingpálya sorozatos üzemközbeni meghibásodása nagy valószínűséggel az elhasználódás következménye, mely a bábuállító automatikát, a golyó visszaadagoló automatikájának a hibáját, valamint szoftverhibát jelenthetett. A szakértői vélemény tehát azt bizonyítja, hogy a bowlingpálya hibái, amelyek a rendeltetésszerű működést korlátozzák, az elhasználódás következményei, azaz a felújításra szorultságával vannak összefüggésben. Emiatt pedig a felperes hibás teljesítése nem állapítható meg.

Tekintettel arra, hogy bowlingpálya vonatkozásában a hiba szerződéskötéskori ismerete megállapítható volt, nincs jelentősége annak, hogy a szakértői vélemény 3.4. pontja azt a megállapítást is tartalmazza, miszerint a bowlingpálya hibái csak üzemzerű használat közben derülhettek ki.

Az ítélet tábla kiemeli továbbá az alperes törvényes képviselőjének, dr. B.R.-nek a 2015. szeptember 29-ei „Kifogás bejelentése” tárgyú levelében (10.G.40.099/2016/6/A/4.) tett előadását, amely szerint az alperes az átadás pillanatától a bowlingpályán a rendes karbantartás körébe tartozó munkálatokat elvégezte, azonban ez a rendeltetésszerű használatot nem biztosítja. Ebből ugyanis okszerű következtetés vonható le arra, hogy az alperes a bowlingpályát az átadás pillanatától üzemeltette, ennek során azzal kapcsolatban a rendes karbantartás kereteit meghaladó felújítással elhárítható hibák meglétét észlelte, amelyeknek a bekövetkezésével azonban - a felújításra szorultság ismeretében - számítania kellett.

Mindezekkel indokolva helytálló az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a bérleményben lévő bowlingpálya tekintetében a felperes hibás teljesítése nem állapítható meg.

Amiatt pedig, hogy a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondatának az I. fordulata értelmében a hiba alperesi ismerete miatt a felperes hibás teljesítésének a megállapíthatósága kizárt, az ítélet tábla mellőzi az ítélet indokolásából azt, hogy „a tényállás részeként megállapított hibajelentések esetében a felperes hibás teljesítése elviekben megállapítható.”

Az előzőekkel azonos indokok alapján sérelmezte alaptalanul az alperes azt, hogy az elsőfokú bíróság a fallabda (squash) pályák tekintetében nem állapította meg a felperes hibás teljesítését.

Az alperes ugyanakkor a szavatossági kifogásában a fallabda pályák rendeltetésszerű használatot korlátozó hibájaként a felújításra szorultságuk mellett arra is hivatkozott, hogy „két pályának a használatot gátló sérülése van” (10.G.40.099/2016/6. sorszámú ellenkérelem 2. oldala).

A fallabda pályák megjelölt hiányossága tekintetében a felperes hibás teljesítésének a bizonyítására nem volt alkalmas az alperes által hivatkozott szakértői vélemény. A perben szerzett 44. sorszámú szakértői vélemény szerint ugyanis a squash pálya sporttechnikai mechanikai szempontból az avultság miatt nem volt alkalmas. A hibák és hiányosságok megszüntetése a squash pálya tekintetében csak új squash oldalfal burkolat beépítésével, illetve felület kialakítással lett volna lehetséges.

Ebből pedig azt lehetett megállapítani, hogy az alperes a fallabda pályákkal kapcsolatban is csak olyan hibákra hivatkozott, amelyek azok avultságából adódó felújításra szorultságával vannak összefüggésben, tehát ezeknek a létesítményeknek olyan tulajdonságaival, amivel a bérleti szerződés megkötésekor is tisztában volt.

Azt ugyanakkor a kirendelt szakértők sem állapították meg - és az alperes más módon sem bizonyította -, hogy ezek nélkül - az új oldalfal burkolat beépítésével, illetve felület átalakítással javítható - hibák nélkül a squash pályák ne lettek volna rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

Helyesen állapította meg azért az elsőfokú bíróság azt is, hogy a fallabda pályák alperes által megjelölt hibái miatt jogi értelemben hibás teljesítés nem történt.

Az ítélet tábla nem találta alaposnak a légtechnikai rendszerekkel összefüggésben a hibás teljesítés megállapításának az elutasítását sérelmező az alperesi fellebbezést sem.

Az ítélet tábla a hibás teljesítés körében - az alperes szerint - a felperest terhelő bizonyítási teher kapcsán a következőkre mutat rá.

Az alperes a perben bejelentett szavatossági kifogásában az építmény légtechnikai egységének a hiányosságát abban jelölte meg, hogy a működéséhez szükséges hűtés-fűtést nem biztosítja, ezért azt csak korlátozott (50%-os) létszámkihasználás mellett lehetett használni.

A légtechnikai rendszer alperes által megjelölt hiányosságainak a megállapítása, továbbá annak a megítélése is, hogy a kifogásolt állapot az avultsággal, a felújításra szorultsággal összefüggésben van-e, az ítélet tábla szerint is szakértői kérdés.

Az elsőfokú bíróság ezeknek a kérdéseknek a tisztázására - az alperes indítványa alapján - szakértői bizonyítást folytatott le.

A kirendelt Óri János szakértő és az általa társszakértőként bevont K.J. igazságügyi épületgépész szakértő, valamint Sz. S. épületgépészeti, épületfizikai, épületenergetikai szakértő a következő adekvát megállapításokat tették:

- A vizsgált épületrész esetében a ... típusú légkezelő biztosítja a friss levegőt és a hűtést-fűtést is. A beépített légkezelő névleges légszállítása 40 530 m³/h. A légkezelő tisztán friss levegős berendezés, azaz a szellőző levegő teljes egészében friss levegő.

Mivel a légkezelő 143%-át biztosítja a minimális szellőző levegő mennyiségének, az egyes helyiségek külön vizsgálata nélkül egyértelműen megállapítható, hogy a légkezelő biztosítja a minimálisan szükséges szellőző levegő mennyiséget. A szellőző levegő mennyisége tehát a D., M. bevásárló központ II. épületben található sport- és szabadidőközpont rendeltetésű bérleményben biztosított volt (10.G.40.099/2016/79. sorszámú szakértői vélemény 6-7. oldala).

- A belső helyiség hőmérsékletre vonatkozóan az MSZ CR 1752:2000 (Épületek szellőztetése. Épületek belső környezetének tervezési alapjai) szabvány alapján a megengedhető nyári maximális hőmérséklet 24 °C, a relatív páratartalom 50%.

A perbeli épületbe beépített ... típusú légkezelő alkalmas 24 C-os (nyári) belső hőmérséklet biztosítására 50% relatív páratartalom mellett (10.G.40.099/2016/79. és 80. sorszámú kiegészítő szakértői vélemények). A komfortérzetet azonban nem csupán a friss levegő mennyisége, hanem annak hőmérséklete és páratartalma is alapvetően meghatározza. A vizsgált épületrészbe beszerelt ... típusú légkezelő a felépítéséből adódóan nem képes a befűjt levegő szükséges mértékű szárítására, ezért ha üzemszerű működése esetén biztosítja is a 24°C-os belső hőmérsékletet, a keletkező légnedvesség eltávolítása nem valósul meg, amelynek következtében a belső páratartalom feldúsul, ezért az „aktív” terek tekintetében az esetlegesen alacsonyabb 24 C hőmérséklet sem eredményez pozitív változást a komfortérzetben (80. sorszámú kiegészítő szakértői vélemény 3. oldala).

- A perbeli épületbe beépített légkezelő tehát azért tekinthető a feladatának ellátására alkalmatlannak, mert nem képes páraszabályozásra és légszárításra, ezért arra, hogy a nyári időszakban a sporttevékenység végzése közben a komfortérzetben pozitív változást eredményező megfelelő hőmérsékletet és páratartalmat biztosítsa.

A perbe bevont szakértők azt is véleményezték, hogy: a légtechnikai rendszer működése és a 2015. évi állapothoz való igazítása (az üzemeltetési igényekhez igazodó szempontok alapján) nem volt biztosítható, annak eredeti építési időpontjához tartozó kialakítása ezt nem tette lehetővé; illetve, hogy a légtechnikai rendszer eredetileg megtervezett állapotához tartozó működőképességén módosítani nem lehetett (10.G.40.099/2016/44. számú szakértői vélemény 3.3., 3.5.).

Mindezeket egybevetve a szakértői bizonyítás eredményeként azt kellett megállapítani, hogy a bérleménynek az alperes által kifogásolt ez a hibája is a bérleményt magában foglaló épület gépészetének avultságával, felújításra szorultságával van összefüggésben, ami az alperes előtt a bérleti szerződés megkötésekor ismert volt, ennek tudatában vette bérbe a létesítményt. Ez pedig a felperes hibás teljesítésének a megállapítását a Ptk. 6:157. § (1) bekezdés második mondatának I. fordulata szerint kizárta teszi.

Ezekkel az indokokkal helytálló tehát az elsőfokú bíróságnak az a jogkövetkeztetése, hogy a felperes hibás teljesítése nem állapítható meg, azzal a felperes által helytállóan igényelt pontosítással, hogy még elviekben sem.

Megjegyzni az ítéletábra, hogy az alperes a fellebbezése indokaként alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a szakértői vélemény megállapítása szerint a légtechnikai rendszer sajátos működőképessége, esetleg alulműködése is az üzemszerű használat közben derülhetett ki. Egyrészt azért, mert a légtechnikai rendszer bizonyos határok közötti működőképessége a felek bérleti szerződésének megfelelő tulajdonság, így jogi értelemben hibás teljesítést nem valósít meg. Másrészt dr. T.L. - alperes által vitatott, de nem cáfolt - tanúvallomása alapján megállapítható volt az, hogy a M.-nak az

A. Kft., illetve az AK. Kft. általi üzemeltetése alatt is felmerültek olyan problémák, hogy csúcsidőszakban, illetve extrém időjárás esetében a vendégek panaszolták, hogy nincs elég levegő. Erről a tanú az alperes ügyvezetőjét, dr. B.R.-tet már a bérleti szerződés megkötését megelőzően, a bejárásakor tájékoztatta (10.G.40.099/2016/25. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 6. oldala).

Ennek a bizonyítottsága esetén pedig az alperes a hibás teljesítés megállapítása érdekében a légtechnikai rendszer hibáinak a szerződéskötés utáni, vagyis csak az üzemeltetési felismerésére eredményesen akkor sem hivatkozhatna, ha nem lenne megállapítható az, hogy azok azzal, a szerződéskötéskor ismert tulajdonságával vannak összefüggésben, hogy az épületbe beépített légtechnikai rendszer folyamatosan nem képes kielégíteni a változó igényeket, ezért az ehhez igazodó felújításra szorult.

Az alperesnek az a hivatkozása pedig, hogy dr. T.L. nem volt a korábban a bérleményt üzemeltető gazdasági társaságnak sem a tagja, sem az ügyvezetője, azért súlytalan, mert az adott esetben a hiba ismerete zárja ki a felperes hibás teljesítésének a megállapítását. Az ítélet tábla éppen ezért az ítélet indokolásából mellőzi azt a jogi érvelést is, amely szerint a felperes hibás teljesítése azért nem állapítható meg, mert az alperes az általa sérelmesnek tartott hibajelenségek fennállásáról „elvárhatóan gondos eljárás mellett” az üzemeltetésben közreműködő dr. T.L.-től „könnyűszerrel tudomást szerezhetett volna.”

Tekintettel arra, hogy az alperes által kifogásolt hibák miatt a felperes hibás teljesítése nem volt megállapítható, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy az alperes szavatossági kifogása - a hibás teljesítés miatt érvényesíteni kívánt beszámítási igénye - a jogalap hiányában megalapozatlan.

Ezért az ítélet tábla, mint szükségtelent mellőzte az alperesnek a bérleti díjak, üzemeltetési és közüzemi költségek csökkentett összegű elszámolásával, és ennek eredményeként ezeken a címen (az óvadék beszámítása nélkül) a fizetési kötelezettsége 18 025 615 Ft-ban történő leszállításával kapcsolatos további fellebbezési érveinek a vizsgálatát.

Alapos a felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet indokolásából a 30%-os díjleszállítással kapcsolatos megállapítások mellőzésére irányulóan, alaptalan ugyanakkor ennek az 1.2. pontjában kifejtett indokait illetően. Az elsőfokú bíróság hivatkozott megállapításait ugyanis nem a szakértői vélemények helytelen értelmezése miatt, hanem azért kellett mellőzni az ítélet indokolásából, mert a felperes hibás teljesítése nem volt megállapítható. Hibás teljesítés hiányában az alperes díjleszállítás iránti igényének nincs jogalapja, ezért sem szükség, sem jogszabályi lehetőség nem volt annak további vizsgálatára, hogy a díjak mérséklése milyen mértékben indokolt.

Alaptalan volt az alperes fellebbezése a kötbérfizetési kötelezettségét megállapító elsőfokú ítéleti döntést támadó részében is.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes nem teljesített hibásan, így az alperes erre hivatkozva jogos ok nélkül tagadta meg a bérleti-, üzemeltetési díjak és közműköltségek szerződés szerinti megfizetését. A felperes az alperes fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt gyakorolta az azonnali hatályú felmondási jogát. Az alperes a fizetési kötelezettségének a teljesítését akadályozó, vagy korlátozó más felperesi magatartásra nem is hivatkozott. Mindezek alapján nem tévedett az elsőfokú bíróság annak a megállapításával sem, hogy az alperesnek a bérleti szerződés 19.1. pontja alapján kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett. Az ezen a jogcímen érvényesített kereseti kérelem összecszerúságát pedig az alperes a fellebbezésében sem vitatta.

Az alperesnek az az állítása, hogy a felperes a keresetét úgy terjesztette elő, hogy a megfizetett 8 000 000 Ft óvadékot nem számította be a kereseti követelése tőkeösszegébe, ellentétes a felperes

2016. október 26-án benyújtott, 10.G.40.099/2016/10. számú beadványa utolsó oldalának 2. pontjában, és a 2016. december 6-ai tárgyaláson (10.G.40.009/2016/14. számú tárgyalási jegyzőkönyv 1. oldala) tett nyilatkozatával. Ebben ugyanis a felperes egyértelműen nyilatkozott arra, hogy - a végleges kereseteként fenntartott - 73 267 227 Ft-ban meghatározott tőkekövetelése abból „áll össze”, hogy az egyes jogcímeneken igényelt 25 006 627 + 28 848 393 + 7 930 514 + 12 481 693 + 7 000 000 Ft követeléseinek összegébe (ami 81 267 227 Ft) a 8 000 000 Ft óvadékot beszámította.

Alaptalan az alperes fellebbezése a 2 000 000 Ft óvadék meg nem fizetése miatti kötbérfizetési kötelezettsége összecsúszását támadó részében is.

Az alperes nem tette vitássá az óvadékfizetési kötelezettsége elmulasztása esetére a késedelmi díjfizetési kötelezettségét megállapító szerződéses rendelkezésnek kötbér kikötéssé minősítését. Az ezen a jogcímen előterjesztett kereseti kérelem jogalapját így nem vitatta.

Az elsőfokú bíróság a felperes által nem támadott döntésével a kötbér szerződésben kikötött napi 20 000 Ft + áfa összegét 25%-ra mérsékelte.

Az alperes alaptanul fellebbezett a kötbér összegének további mérséklése iránt.

A Ptk. 6:188. §-a szerint a túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti. A törvény e rendelkezése a bíróság joghátrányt mérséklő, mérlegelési jogkörét biztosítja, ha a kötbérnek az adott esetben meghatározott összege túlzott, az arányosság elvét sértő jogkövetkezmény lenne.

A bíróság a kötbért önkényesen nem mérsékelheti, hanem csak akkor, ha azt az arányosság kirívó sérelme indokolja, vagyis (a gazdálkodó szervezetek egymás közti viszonyában a GK. 17. számú kollégiumi állásfoglalás iránymutatása szerint) ha a per adataiból - külön bizonyítás nélkül is - megnyugtatóan megállapítható, hogy a szerződésszegés folytán számottevő kár nem keletkezett, és a szerződésszegés enyhébben ítéhető meg (BH2005.281).

Az elsőfokú bíróság akkor, amikor megállapította, hogy a felperes által követelt 7 000 000 Ft mindenképpen aránytalan - habár azt részletesen nem fejtette ki - a szerződésszegés súlyaként nyilvánvalóan azt vette figyelembe, hogy az alperes az óvadék kisebb részének a megfizetésével van késedelembe, a nagyobb részét a felperesnek megfizette, és bizonyára ezzel együtt mérlegelte azt is, hogy a felperesnek a 2 000 000 Ft óvadék meg nem fizetése miatt közvetlenül külön kára nem keletkezett.

Az alperes ezeknek a kötbérmérséklést megalapozó körülményeknek a helytelen megítélésére a fellebbezésében nem hivatkozott.

Az a hivatkozása pedig, hogy a Ptk. 6:186. § (4) bekezdése szerint a pénztartozás késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni, a fellebbezésében kifejtett érvekkel sem alkalmas a kötbér további mérséklésére.

Az ítéletábra szerint - az alperesi okfejtéssel szemben - azt kell figyelembe venni, hogy a felek a bérleti szerződés 19.2. pontjában a 2 000 000 Ft óvadék (rész)összeg megfizetésével való késedelem esetére 20 000 Ft/nap+áfa kötbért kötöttek ki, ami a tőketartozás napi 1%-a. A bírói gyakorlat pedig a gazdálkodó szervezetek szerződésében a késedelmes teljesítés esetére a napi 1%-os mértékű kötbér kikötését sem tekinti eltúlzottnak, és önmagában ezen az alapon a kötbér mérséklését nem tartja lehetségesnek (BH1992.260.).

Az alperes a kötbérrel szankcionált időtartamot nem tette vitássá - az objektíve eltelt idő nyilvánvalóan nem is vitatható -, az elsőfokú bíróság által 25%-ra mérsékelt kötbér pedig a meg nem fizetett 2 000 000 Ft óvadék napi 0,025%-nak felel meg.

Ezek alapján az ítéletábra nem látott törvényes indokot arra, hogy a további mérséklés kivételes lehetőségét alkalmazza.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett részét - az indokolását részben módosítva, és mellőzve az ítélet indokolása 18. oldal utolsó bekezdésének az utolsó mondatát, és a 20. oldal első bekezdésének a díjsökkentés „30 százalék mértékű” megjelölését - az 1952. évi Pp. 253. § (2) bekezdésének I. fordulata alapján helybenhagyta.

A felperesnek az ítélet indokolása elleni fellebbezése eredményes, az alperes fellebbezése pedig eredménytelen volt. Ezért a pereszes alperes a másodfokú eljárásban a saját - a marasztalása tőkeösszegének 63 191 612 Ft-tal történő leszállítására irányuló - fellebbezése és a felperes fellebbezése tekintetében is maga viseli a saját (ügyvédi munkadíjból és fellebbezési eljárási illeték előlegezéséből keletkezett) másodfokú perköltségét, és - az 1952. évi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - köteles megfizetni a felperesnek az ügyvédi munkadíjból és a fellebbezési eljárási illeték előlegezéséből keletkezett másodfokú perköltségét.

Az ítélet tábla az ügyvédi munkadíj összegét a 63 191 612 Ft alperesi és - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja szerint - 600 000 Ft felperesi, összesen 63 791 612 Ft másodfokú pertárgyérték alapulvételével a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és 4/A. § (1) bekezdése szerint $1\,056\,874\text{ Ft} + 27\% = 1\,342\,230\text{ Ft}$ -ban állapította meg. Ehhez hozzászámítva a felperes által előlegezett fellebbezési eljárási illeték 8 000 Ft összegét az alperest 1 350 230 Ft megfizetésére kötelezte a felperes javára az 1952. évi Pp. 217. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidőben.

Debrecen, 2019. február 19.

Dr. Görög Attila sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró