

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Kállai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) és a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt Felperes neve(felperes címe) felperesnek, a dr. Czugler Péter Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt I. r. alperes neve (I. r. alperes címe) I. r., II. r. alperes neve (II. rendű alperes címe) II. r., a III. r. alperes neve (III. r. alperes címe) III. r., az Albatros Üzleti Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság felszámoló (felszámoló címe) által képviselt IV. r. alperes neve (IV. r. alperes címe) IV. r., a dr. Czugler Péter Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt V. r. alperes neve (V. r. alperes címe) V. r., a VI. r. alperes neve (VI. r. alperes címe) VI. r., a VII. r. alperes neve (VII. r. alperes címe) VII. r., az VIII. r. alperes neve (VIII. r. alperes címe) VIII. r., a Kállai és Társai Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) és a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt IX. rendű alperesek ellen bérleti díj hátralék megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. december 10-én meghozott 7.G.75.746/2000/193. számú ítélete ellen az alperesek által 195. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán a 2008. június 4-én és június 25-én megtartott nyilvános folytatólagos tárgyalások alapján meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett, az I. II. V. VI. VII. rendű alpereseknek a felperessel és a IX. rendű alperessel szemben, valamint a VIII. rendű alperesnek a IX. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét, továbbá az V. VI. VII. és VIII. rendű alperesek viszontkeresetét elutasító rendelkezését - a IX. rendű alperes javára fizetendő perköltségre is kiterjedően - helybenhagyja.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a felperesi kereset tekintetében hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárással 900.000 (Kilencszázezer) forint eljárási illeték, I. r. alperesnek 39.850 (Harminckilencezer-nyolcszázötven) forint, II. r. alperesnek 79.270 (Hetvenkilencezer-kettőszázhetven) forint, III. r. alperesnek 64.390 (Hatvannégyezer-háromszázkilencven) forint, V. r. alperesnek 64.830 (Hatvannégyezer-nyolcszázharminc) forint, VI. r. alperesnek 68.440

(Hatvannyolcezer-négyszáznegyven) forint, VII. r. alperesnek 47.530 (Negyvenhétezer-ötszázharminc) forint, VIII. r. alperesnek 40.690 (Negyvenezer-hatszázkilencven) forint, felperesnek pedig 405.000 (Négyszázötezer) forint másodfokú perköltsége merült fel.

Kötelezi I. r. alperest 114.000 (Száztizennégyezer) forint, II. r. alperest 958.800 (Kilencszázötvennyolcezer-nyolcszáz) forint, V. r. alperest 146.440 (Száznegyvenhatezer-négyszáznegyven) forint, VI. r. alperest 250.710 (Kettőszázötvenezer-hétszázötven) forint, VII. r. alperest 169.200 (Százhatvankilencezer-kettőszáz) forint, VIII. r. alperest 616.450 (Hatszázötvenezer-négyszázötven) forint másodfokú perköltség IX. r. alperesnek 15 nap alatt történő megfizetésére.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a beruházó által 1997. szeptemberében készítettett bemutatkozó anyag alapján bruttó 93.000, nettó 50.000 m<sup>2</sup>-en épült Magyarország legnagyobb bevásárló- és irodaközpontja 2000 férőhelyes kültéri- és 750 férőhelyes mélygarázzsal. A földszinten és az I. emeleten üzletek, éttermek, szórakoztató- és szolgáltató egységek, a II. és III. emeleten 20.000 m<sup>2</sup>-es 1500 fős irodaközpont és egészségügyi központ, a IV. emeleten fitness center, squash pálya és panoráma étterem működését tervezték. Az üzletek számát a beruházó 100-ban jelölte meg, amerikai gyors-étkezőket, kínai és olasz konyhát, valamint 10 vetítőtermes multiplex mozit ígért, továbbá tájékoztatást adott arról, hogy 7000 m<sup>2</sup>-en supermarketként a Cs J M fog működni. A felperes megrendelésére a S D felmérte a szűkebb és tágabb környezet gazdasági, életszínvonalbeli, közlekedési és egyéb viszonyait és napi 15-25 ezres látogatószámot prognosztizált. A felperes a leendő bérlők részére mindkét irat megismerését lehetővé tette.

A tulajdonos L B K Kft IX. r. alperes 1998. július 13-án kötött szerződést a L-H üzemeltetésére a tulajdonában álló L-H B I Kft felperessel, így a felperes került jogviszonyba a bérlőkkel. A felperes a különböző határozott időtartamokra kötött bérleti szerződések alapján az épülő L-Hban a nyitás előtt legalább 60 nappal volt köteles az üzlethelyiséget a bérlőknek szerkezetkész állapotban átadni. A belsőépítészeti kialakítás a bérlők feladata volt. A szerződés 21.7. pontjában a felek a bevásárlóközpont megnyitásának várható időpontját 1998. szeptember 30. napjában jelölték meg.

A bérlők a bérleti jogviszonyt írásban, annak lejárta előtt 12 hónapos felmondási idővel szüntethették meg. A szerződés a bérlők részére egy hónapos felmondási idővel rendkívüli felmondási lehetőséget is biztosított arra az esetre, ha a bérbeadó a bevásárló- és irodaközpont rendeltetésszerű üzemeltetését nem tudja biztosítani. A felek a szerződésben rögzítették, hogy a rendeltetésszerű üzemeltetés megghiúsulásán azt értik, ha a bevásárlóközpont rész nettó összterületének

kihasználtsága 40 % alatt marad. A bérlők havonta különböző mértékű bérleti díjat, négyzetméterenként 5 DM + áfa közös költséget, és 2,50 DM + áfa reklám hozzájárulást voltak kötelesek fizetni. A szerződés szerint a reklám hozzájárulásként fizetett összeget a felperes a legjobb tudásának megfelelően, igény szerint volt jogosult felhasználni annak érdekében, hogy a bevásárlóközpontok között kialakult versenyben a L-Ht hosszútávon az érdeklődés középpontjában tartsa és annak látogatottságát és forgalmát folyamatosan a megfelelő szinten biztosítsa. A bérlők nemfizetés esetére biztosítékként kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetésére is kötelesek voltak. Továbbá a szerződésben kötelezettséget vállaltak arra is, hogy megbízzák felperest a bevásárlóközpont igazgatásával és szervezésével, valamint a közös létesítmények létrehozásával és igazgatásával annak érdekében, hogy a bevásárlóközpont zökkenőmentesen üzemeljen, a közös üzleti cél megvalósuljon és az egész irodaközpont egységes arculata kialakuljon. (10. pont) Az alperesek a szerződéssel egyidejűleg annak mellékleteként elfogadták a felperes által alkotott házirendet is, amely a bérbeadó feladatává tette többek között a bevásárlóközpont igazgatását, működtetését és fenntartását, a központi berendezések üzemeltetését, karbantartását, a közös használatú és nyilvános területek, valamint a bérlemény légkondicionálását, az energiaszolgáltatás biztosítását, a telefon-alközpont üzemeltetését és karbantartását, információs rendszer és szolgáltatások fenntartását, fejlesztését, időszakos karbantartását, javítását, az irányító feliratok nyilvános területeken való elhelyezését.

Az üzletházat a felperes 1998. szeptember 30-án ideiglenes használatbavételi engedély birtokában nyitotta meg. A végleges használatbavételi engedélyt a Ferencvárosi Önkormányzat 1999. június 7-én adta ki. A megnyitóval egy időben 88 üzlet nyitott ki, de nem készült el az irodacentrum, a mozi csak 1998. október 22-én, a játéktér 1998. decemberében, a fitnesscenter pedig 2000. augusztus 1-jén nyitott meg. Az iroda centrum jelentős területére 2001. április 10-én kötött a felperes bérleti szerződést.

A felperes az E Kft-vel kötött reklámszerződést a bevezető reklámkampány televíziós és rádiós reklámjainak elkészítésére, megszervezésére és lebonyolítására, a L-H sajtó kampányára, a megnyitó ünnepség lebonyolítására. Az 1998. évi marketing és PR munka végzésére, propagandaanyagok elkészítésére, járműhirdetések megszervezésére az EU Kft-vel szerződött, a H R K Kft-vel pedig az 1998. december 30-ig tartó reklámkampányra.

A nyitást követő rövid időn belül több bérlő kifogásolta a felperes teljesítését, a bevásárlóközpont idő előtti megnyitását, a reklám- és marketing tevékenységet, az alacsony látogatottságot, a közlekedési helyzetet és kérték a hibák-hiányosságok megszüntetését. A felperes 1998. december 4-én kelt levelében közölte a bérlőkkel, hogy szerződésszegést nem követett el és alaptalannak tart minden elmaradt haszonra vagy bérleti díjcsökkentésre vonatkozó követelést. Ezt követően az I. r., II. r., IV. r., V. r., VI. r. és VII. r. alperesek - több bérlőtársukkal együtt - 1998. december 18-án levélben közölték a felperessel, hogy a szolgáltatása kellékhányos, a ház tényleges készültségi foka 30-40 %-osnak tekinthető, ezért kérték a bérleti díj 30 %-os leszállítását a kellékhányok megszüntetéséig. Egyben kárigényt jelentettek be,

amit a bérleti díjba beszámítottak, a különbözet megfizetésére pedig a felperest felszólították. A felperes a beszámítási kifogást nem fogadta el. Tagadta a szerződésszegést, és a kárfelelősségének a fennállását. 1999. július 9-én kelt levelében közölte a tulajdonos ajánlatát, mely szerint 1997. július 1-től 1999. december 31-ig kizárólag a bérleti díjra 30 % lojalitás-bonuszt ad azoknak a bérlőknek, akik a bérleti díjhátralékukat 12 hónapon belül részletekben törlesztik és elfogadják, hogy a bérleti díjjal szemben beszámítás csak közös megegyezéssel vagy jogerős bírói ítélet alapján lehetséges. A felperes ajánlatát csak a VIII. r. alperes fogadta el. A bérleti szerződést hibás teljesítés miatt több alperes azonnali hatállyal felmondta (I. r., II. r., IV. r., V. r., VI. r., VII. r.) a IV. r. V. r. VII. r. bérlők szerződéseit a felperes is felmondta azonnali hatállyal a bérleti díj meg nem fizetése miatt. Volt bérlő, akinek többször is felmondott a felperes. A III. r. alperes bérleti jogviszonya közös megegyezéssel szűnt meg.

A felperes 2001. szeptember 1-jén a IV. r., V. r., VI. r. és VII. r. alperesek által bérelt helyiségekben az áramszolgáltatást megszüntette. A kerületi önkormányzat jegyzője a felperest az eredeti állapot helyreállítására kötelezte. A felperes 2001. november 15-én az áramszolgáltatást helyreállította. A felperes a IV. r. és V. r. alperesek bérleményében az azonnali hatályú felmondás közlését követően 2001. december 19-én az áramszolgáltatást ismét megszüntette. A jegyző határozatával kötelezte a felperest a korábbi határozat végrehajtására, mire a felperes az áramszolgáltatást helyreállította, majd 2002. január 12-én a IV. r., V. r. és VII. r. alperesek bérleményében az áramszolgáltatást újra megszüntette, az alperesek kérelmére a jegyző határozatával a végrehajtás foganatosítását elrendelte. Az alperesek 2002. február 4-én az áramot visszakapcsolták. A felperes a helyiségek kiadása érdekében folyamatosan kapcsolatban állt ügynökségekkel. Az üzletháznak a prognosztizált 15-25 ezer fő helyett a mérési adatok szerint naponta kb. 3.000 látogatója volt.

A felperes módosított keresetében a Ptk. 423. § alapján bérleti díjhátralék, közös költség, reklám-hozzájárulás illetve közműdíj tartozás, a Ptk. 318. § alapján - a felmondás idejére - használati díj illetve kártérítés (közös költség, reklám-hozzájárulás illetve közműdíj tartozás) címén különböző összegek és kamataik valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az I.-VIII. r alpereseket.

Előadta, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett, a helyiségeket az alperesek birtokába bocsátotta, azok rendeltetésszerű használatát biztosította, ennek ellenére az alperesek fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget. A díjak kifizetését a felperes szerződésszegő magatartására hivatkozással, alaptalanul tagadták meg. Bejelentette, hogy az alperesek tartozásának rendezéséhez felhasználta a befizetett óvadékot, és a keresetében az ezt meghaladó összegeket érvényesítette.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Érdemi védekezésükben állították, hogy a felperes követelése megszűnt, mert az alperesek abba már a perindítást megelőzően a felperes szerződésszegésével összefüggésben felmerült kárukat beszámították. Álláspontjuk szerint a szerződések alapján a felperesnek a helyiségek birtokba adásán és rendeltetésszerű használatának biztosításán túl a feladata volt az üzletközpont, mint

sajátos értékesítési forma megfelelő működtetése is, mely tekintetben a felperes teljesítése nem volt szerződésszerű. A felperes a szerződés 5.5. pontjában kötelezettséget vállalt arra, hogy az üzletházak közötti versenyben az első helyen biztosítja az üzletház, vagyis az alperesek üzleti forgalmát. Az alperesek szerint a felperes a szerződésben szavatolt ezért az eredményért.

A felperes szerződésszegő magatartását abban jelölték meg, hogy a L-Ht félkész állapotban nyitotta meg. Nem volt kész a mélygarázs, a L-H külső környezete, a közös használatú helyiségek, az utak, a logisztikai és információs rendszer, az iroda részleg. A ház épületgépészetileg nem lett beüzemelve, a levegő keringető- és szellőző rendszer elégtelenül működött, nem volt jelen a szórakoztató funkció, mert nem nyitott meg sem a fitness centrum, sem a squash pálya, sem a mozi, nem volt jelen a szolgáltató funkció sem, mert nem nyitott ki a gyógyszertár, a posta, a bankfiók, továbbá az üzlethelyiségek 4/5-e kiadatlan volt. Az alperesek álláspontja szerint figyelmen kívül kell hagyni a felperes érdekeltségi körébe tartozó bútörületeket, amelyek kizárólag azt a célt szolgálták, hogy a ház feltöltöttségének látszatát keltsék. Álláspontjuk szerint ezen hiányosságok miatt a felperes teljesítése hibásnak minősül. A teljesítéssel arányban álló bérleti díjat a szerződéses összeg 30 %-ában kérték megállapítani. A hibás teljesítésen alapuló árleszállítás iránti keresetüket a Ptk. 305. § (1) és (2) bekezdésére, a 306. § (1) bekezdésére, valamint a 318. § (1) bekezdésére alapították.

Az I. r., II. r., IV. r. V. r., VI. r. és VII. r. alperesek a felperessel és a IX. r. alperessel szemben hibás teljesítésen alapuló kártérítési igényt is érvényesítettek, a felperes és a IX. r. alperes egyetemleges felelősségének megállapítását kérték.

Az alperesek a felperes kártérítési felelősségét a Ptk. 310. §-a alapján kérték megállapítani, szerződésszegését hibás teljesítésben nevesítették és azt adták elő, hogy a felperes által átadott anyagok és adatok alapján kidolgozott üzleti tervük nem teljesült. Szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére a felperes marketing politikája gyenge színvonalú volt, az üzletházba nem hozott be annyi látogatót, mint amit előzetesen prognosztizált.

A IX. r. alperes kártérítési felelősségét keresetükben a Ptk. 339. § (1) bekezdése, majd a 2007. március 2-i beadványukban a Ptk. 513. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 350. § (1) és (2) bekezdése alapján kérték megállapítani, jogellenes magatartását abban jelölték meg, hogy a felperes irányítása, felügyelete, tőkével való ellátása körében mint tulajdonos nem tette meg a felperes szerződésszerű teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. A hibás teljesítéssel okozati összefüggésben felmerült károkat a tervezett és a ténylegesen realizált üzleti forgalom különbözete alapján számított elmaradt hasznukban jelölték meg.

A felperes kérte az alperesek beszámítási kifogásának, kártérítési keresetének és viszontkeresetnek az elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a szerződésszegés vizsgálatánál csak a szerződésből lehet kiindulni, a felperes szolgáltatását pedig a szerződés tartalmazza. A szerződés 21.2. pontja értelmében a felperes által a szerződéskötést megelőzően az alperesek rendelkezésére bocsátott anyag a szerződésszegés elbírálásánál figyelmen kívül marad. Jogi álláspontja szerint a felek szerződésének nincs vállalkozási eleme, tisztán bérleti szerződés jött létre. Nem vitatta, hogy az üzletház látogatottsága alatta maradt a prognosztizált

létszámnak. Ezt azzal indokolta, hogy ekkor nyitott meg a M I., és a L-H olyan csomópontban épült, amelynek a beépítése és a megközelíthetősége a nyitás időpontjában még folyamatban volt, amivel kapcsolatban a felperest semmiféle felelősség nem terheli. Az alperesek által megjelölt szerződésszegő magatartásokkal kapcsolatban kifejtette, hogy nem róható a felperes terhére az, hogy egyes bérlők a nyitásra nem készültek el, a felperes a bérlők részére a helyiségeket határidőben rendelkezésre bocsátotta, de nem vállalt garanciát arra, hogy a többi bérlő is megnyitja az üzletét. Felhívta a figyelmet arra, hogy nem része a szerződésnek az irodaház. Állította, hogy a nyitáskor az üzletek 100 %-ára bérleti szerződéssel rendelkezett, és csak a 40 % alatti kihasználtság esetére vállalt felelősséget. A mozi és a játéktér későbbi megnyitása nem róható a felperes terhére, mert az egyikkel 1998. június 2-án, a másikkal 1998. február 27-én megkötötte a végleges szerződést. Az, hogy a bérlők a kiépítéssel nem készültek el a nyitásra, nem eshet a felperes terhére. Ezen túl állította, hogy az egyes szórakoztató létesítmények késedelmes nyitásának hatása nem volt olyan végletes, mint ahogy azt az alperesek beállítják. Az épületgépészeti berendezések elkészültek, ezek hiányában a nyitáshoz szükséges használatbavételi engedélyt a felperes nem kapta volna meg. Állította, hogy az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, valamint hivatkozott arra, hogy a Házban információs pultot működtetett. Hangsúlyozta, hogy a szerződés 5.5. pontja a reklám hozzájárulás felhasználásáról szól és egy célt rögzít, nem pedig a bérbeadó által vállalt és szavatolt eredményt.

A felperes elismerte, hogy 2001. szeptember 1. és november 15. között, az V. r., VI. r. és a VII. r. alperes bérleményben, 2001. december 19. és 20. között, az V. r. alperes helyiségében, 2002. január 12. és február 5. között, az V. r. és a VII. r. alperes bérleményében, valamint 2003. március 8. és április 1. között a III. r. alperes bérleményében nem volt áramszolgáltatás, de állította, hogy a helyiségek ennek hiányában is rendeltetésszerű használatra alkalmasak voltak, azt a bérlők használták is, az üzletüket kinyitották.

A felperes kérte az alperesek közös költség 70 %-ára előterjesztett kártérítési keresetének az elutasítását. Arra hivatkozott, hogy a közös költség az épület fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségek fedezetére szolgál, az alperesek pedig nem jelöltek meg ebbe a körbe eső és kártérítési felelősséget megalapozó felperesi magatartást. Álláspontja szerint a Ptk. 297. § (1) bekezdése alapján a közös költséggel, közműdíjakkal, a reklám hozzájárulással - mint meghatározott célra fordítandó szolgáltatással - szemben beszámításnak nincs helye. Vitatta, és követhetetlennek tartotta az alperesek által alkalmazott számításokat, az alperesek által megjelölt befizetéseket, valamint az egyes alperesek teljes időszakra eső fizetési kötelezettségét, és a kártérítés tekintetében a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját is.

A IX. r. alperes ugyancsak kérte a kártérítési keresetek elutasítását és az alperesek perköltségben való marasztalását. A felperessel egyezően jelölte meg az üzletház forgalmának kedvezőtlen alakulását okozó tényezőket (M, közlekedés). Kifejtette, hogy a szerződésben a bérlők tudomásul vették, hogy a felperesnek a rendeltetésszerű üzemeltetésért fennálló felelőssége a nettó összterület 40% alatti kihasználtsága esetén áll fenn, az üzletház kihasználtsága e fölött maradt. A

felperes nem vállalt kötelezettséget sem a bérlok forgalmának alakulásáért, sem a reklámtevékenység eredményéért. A felperessel egyező álláspontja szerint a szakértői vélemény nem alkalmas az alperesi tényállítások bizonyítására, mivel a szakértők elméleti szintű fejtegetések alapján tettek megállapításokat, ami a felek konkrét jogviszonyában relevanciával nem bír.

Kifejtette, hogy a felperes és a IX. r. alperes között bizományosi jellegű jogviszony áll fenn, a IX. r. alperes nincs kapcsolatban a harmadik személyekkel, hibás teljesítés esetén a helytállási kötelezettség a bizományost és nem a megbízót terheli. A megbízó ellen csak kártérítési követeléssel fordulhat a 3. személy, de ez a felelősség sem objektív. Az alperesek nem jelöltek meg és nem bizonyítottak sem jogellenes magatartást, sem a felmerült kárral való okozati összefüggést, amelynek alapján a IX. r. alperes felelőssége megállapítható lenne.

-----

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes követelésének részben helyt adva elmaradt bérleti díj, közös költség, reklám hozzájárulás és kártérítés jogcímenen kötelezte az I.-VIII. r. alpereseket különböző összegek és kamataik valamint perköltség megfizetésére.

Az I. r., II. r., IV. r., V. r., VI. r., VII. r., és VIII. r., alpereseknek a felperessel és a IX. r., alperessel szemben előterjesztett keresetét, a IV. r., V. r., VI. r., VII. r., és VIII. r., alperesek viszontkeresetét, továbbá a felperes keresetének egy részét elutasította.

Kötelezte az I. r., II. r., IV. r., V. r., VI. r., VII. r., és VIII. r. rendű alpereseket a IX. r. alperes javára perköltség fizetésére, továbbá az állam javára az I. r., II. r., III. r., IV. r., VI. r., VII. r. valamint a VIII. r. alperest - az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt - kereseti illetve viszontkereseti illeték külön felhívásra történő megfizetésére.

Megállapította, hogy a felek között a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződés jött létre. A felperes a keresetében a bérleti díjat és a bérleti szerződés keretén belül nyújtott egyéb szolgáltatások ellenértékét érvényesítette. A szerződés létrejöttének, tartalmának, teljesítésének és az ellenszolgáltatás érvényesítésének bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperes kötelezettsége volt, aminek okiratokkal tett eleget. Az alperesek érdemi védekezésükben nem vitatták, hogy a keresetben megjelölt összegű bérleti-szolgáltatási díjat nem fizették meg, azzal szemben szavatossági igényt érvényesítettek, továbbá kártérítés jogcímén beszámítással éltek. A bíróság a bizonyítási eljárást az alperesek védekezése körében folytatta le.

A V. r. VI. r. és VII. r. alperesek kérték a felperes keresetének az elutasítását az áramszünettel érintett időszakokra esedékes bérleti díjra a Ptk. 428. § (1) bekezdése alapján. Azt állították, hogy a helyiséget ez idő alatt használni nem tudták. A felperes a perben csak állította de nem bizonyította, hogy az áramszolgáltatás hiánya mellett is alkalmas volt a helyiség a rendeltetésszerű használatra és abban a bérlok kereskedelmi tevékenységet folytattak, arra vonatkozóan tényelőadást sem tett, hogy az áram hiánya az alperesi bérlemények használatát miért nem akadályozta. Ezért a bíróság a felperes keresetét a III. r. V. r. VI. r. VII. r. alperes vonatkozásában az áramszünettel érintett időszakra

érvényesített bérleti ill. használati díjra elutasította.

Az I. r. és II. r. alperesek kérték a felperes kártérítés jogcímén előterjesztett keresetének az elutasítását annak megállapítása mellett, hogy az általuk közölt felmondás érvényes volt. Azt állították, hogy a felperes a szerződéskötést megelőzően tett ígéreteit nem teljesítette, szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére nem biztosította a bérlői tevékenység keretfeltételeit (a bevásárló- és irodaközpont rendeltetésszerű üzemeltetését), nem hozta be a házba az ígért napi 20-25 ezres látogatót, és nem nyitotta meg az irodacentrumot.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a határozott idejű bérleti szerződés esetében az Ltv. III. fejezete a bérlő részére sem rendes, sem rendkívüli felmondási lehetőséget nem biztosít. A felek azonban a szerződés 2.3. pontjában rendes felmondási lehetőséget biztosítottak a bérlő részére 12 hónapos felmondási idővel indokolási kötelezettség nélkül és a 2.7. pontban rendkívüli felmondási lehetőséget 1 hónapos felmondási idővel arra az esetre, ha a bérbeadó a bevásárló- és irodaközpont rendeltetésszerű üzemeltetését nem tudja biztosítani. A szerződésben értelmezték a rendeltetésszerű üzemeltetés megghiúsulásának fogalmát és a rendkívüli felmondás lehetőségét arra az esetre biztosították, ha a bevásárlóközpont rész nettó összterületének kihasználtsága 40 % alatti. Az alperesek által közölt felmondási ok azonban a szerződésben foglaltaknak nem felelt meg, ezért joghatás kiváltására nem volt alkalmas. Az I. r. és II. r. alperesek a per során úgy nyilatkoztak, hogy a felmondásuk az alperes hibás teljesítésén alapult és szavatossági jogukat gyakorolták. Vagyis a Ptk-ban biztosított elállási jogukkal éltek, ami tartós jogviszony esetében az azonnali hatályú felmondást jelenti. A bíróság szerint a felek a szerződésükben a Ptk. 306. § (3) bekezdésén alapuló azonnali hatályú felmondás lehetőségét korlátozták és azt csak a bevásárlóközpont 40 % alatti feltöltöttsége esetére engedték meg, de ezt is csak egy hónapos felmondási idő mellett. Az alperesek a szerződés 2.7. pontjának semmisségére nem hivatkoztak.

Mindkét alperes a felmondás közlésével egyidejűleg a helyiséget visszaadta a felperesnek és a további teljesítést megtagadta. A felperes a lehetetlenülés következményeinek alkalmazását választotta és az alperesekkel szemben kártérítési igényt érvényesített, ami a fenti indokok alapján jogalapjában megalapozott volt. Az összepszerűség körében alkalmazta a bíróság a Ptk. 318. § (1) bekezdését, az Ltv. 20. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 340. §-át. Megállapította, hogy a felperes kártérítésként arra az összegre tarthat igényt, amelytől elesett a bérlő szerződésszegése miatt, azaz a bérleti díjjal azonos összegű kártérítésre tarthat igényt. A felperes a szerződésben kikötött bérleti díjnál alacsonyabb összegben határozta meg a felmerült kárát, ezért a kár összepszerűsége körében további bizonyításra nem volt szükség. A felperes az I. r. alperessel szemben 6 hónapra érvényesített kártérítési igényt, mely időszakban a helyiség üresen állt. A II. r. alperes esetében a felperes a hátralévő 33 hónapra érvényesített kártérítési igényt, a bíróság azonban azt csak a szerződés 2.4. pontjában meghatározott 12 hónapra találta alaposnak. A bíróság a felperest terhelő kárenyhítési kötelezettség teljesítéseként elfogadta, hogy a felperes ingatlanközvetítő cégekkel szerződött a helyiségek kiadása érdekében.

A VIII. r. alperes is felmondással szüntette meg a bérleti jogviszonyát a felperes

szerződésszegő magatartására hivatkozva. A felperes a VIII. r. alperes felmondását sem fogadta el, de vele szemben szerződésszegésen alapuló kártérítési igényt nem érvényesített.

A felperes azt állította, hogy a IV. r. V. r. és VII. r. alperesek jogviszonya az alperesek szerződésszegése miatt általa közölt felmondással szűnt meg. Az alperesek arra hivatkoztak, hogy a felperes felmondása nem felelt meg a jogszabályoknak, ezért a felmondás érvénytelenségének megállapítására viszontkeresetet terjesztettek elő, amit arra alapítottak, hogy az abban megjelölt ok valótlan, a felperes felé bérleti díjhátralékuk nem volt, mivel a követelésbe a felmerült károkat jogosan számították be. Ezen kívül a felperes felmondása alakilag is hibás volt, az Ltv. nem teszi lehetővé a helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondással történő megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az Ltv. az azonnali hatályú felmondás lehetőségét nem ismeri, de a Ptk. kötelmi jogviszonyokra vonatkozó általános szabályai lehetőséget adnak mind az azonnali hatályú, mind a rendes felmondásra. A felperes az azonnali hatályú felmondását a szerződés 2.3/c pontjára alapította. A felperes által közölt felmondás a felek szerződésének megfelelt, tiltó rendelkezés hiányában pedig a felek az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezéseitől eltérhettek, a szerződés 2.3/c pontja nem ütközik jogszabályba, így az erre alapított felmondás a bérleti jogviszonyt megszüntette. Az alperesek a közölt felmondási okot is vitatták azt állítva, hogy a felmondás időpontjában díjhátralékuk nem volt. Azt azonban maguk sem vonták kétségbe, hogy a felperes által megjelölt összegben a bérleti és szolgáltatási díjszámlák kifizetése nem történt meg, tehát a felperes által a felmondásban közölt ok valós volt.

Valamennyi alperes az érdemi védekezésében hibás teljesítésen alapuló szavatossági igényként árleszállítást, a bérleti díj csökkentése iránti igényt érvényesített a felperessel szemben, ezen a jogcímen kérték a felperes keresetének a leszállított díjat meghaladó részében való elutasítását. Az elsőfokú bíróság szerint az Ltv. csak a szavatossági hiba kijavítása tekintetében tartalmaz speciális szabályokat, az egyéb szavatossági jogokra, így az árleszállításra is a Ptk. általános szabályai irányadóak. Az alpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy a helyiség az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, a bérlet fennállása alatt a felperes a helyiséggel összefüggő - törvényben meghatározott ill. szerződésben vállalt - kötelezettségét megszegte, és ezzel okozati összefüggésben a felperes által teljesített szolgáltatás a szerződésben kialakított bérleti díjjal nem áll arányban. Tartalmát tekintve az alperesek nem a helyiség, hanem a bevásárló- és irodaközpont működtetése körében felmerült hibás teljesítés miatt éltek árleszállítási igényvel.

Az elsőfokú bíróság az irodacentrum tekintetében kiemelte, hogy a szerződésből sem lehetett megismerni azt, hogy a felek mit értettek bevásárlóközpont alatt, azt a bérlők csak a felperes tájékoztatásából ismerhették meg. Mivel a tanúk vallomása és a felperes által kiadott tájékoztató anyagok alapján megállapítható volt, hogy a felek bevásárlóközpont alatt mit értettek, ezért a bíróság a szakértők ezzel kapcsolatban kifejtett álláspontját figyelmen kívül hagyta. A bíróság azt állapította meg, hogy bevásárlóközpont alatt a felek egy olyan multifunkcionális létesítményt értettek, amelyben jelen van a kereskedelem, vendéglátás, szórakoztatás,

szolgáltatás és sport, külön kiemelten egy 7000 m<sup>2</sup>-es szupermarket és egy 10 vetítőtermes multiplex mozi. A bevásárlóközpont megnyitásakor működnie is kellett ezeknek a funkcióknak, ezen belül is nevesítve a mozinak, a sport funkciónak. A felek azonban az egyes funkciókhoz tartozó bérlemények számáról, arányáról, nem rendelkeztek, (kivéve a 40 % alatti feltöltöttséget), ezért ezeket a kérdéseket a felperes teljesítésének értékelésekor az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. A szórakoztató és sport funkció, valamint a mozi nyitáskori hiányát a felperes maga sem vitatta. A mozi 1998. október végétől, a szórakoztató funkció 1998. decembertől, a sportfunkció pedig 2000. augusztus 1-től volt jelen, azaz a felek jogviszonyában érvényesülő bevásárlóközpont teljesítése 2000. augusztus 1-én valósult meg 100 %-osan. Az elsőfokú bíróság tehát azt állapította meg, hogy a felperes a szerződést a bevásárlóközpont multifunkcionalitása tekintetében hibásan teljesítette. Erre tekintettel 1998. október hónapra 30%-os, 1998. november hónapra 20%-os és 1998. december 1-jétől 2000. július 30-ig 10%-os bérleti díjcsökkentést ítélt arányban állónak, arra figyelemmel, hogy ezek a funkciók a nyitáskor hiányoztak, ugyanakkor a hiányuk a bevásárlóközpont látogatottságát lényegesen nem befolyásolta. Rámutatott, hogy hibás teljesítés esetén nem a szolgáltatás értéke a vitás, hanem a nem teljesített szolgáltatás szerződésen belüli értéke, amit a felek megállapodásából kiindulva kell meghatározni. Ezért figyelmen kívül hagyta a szakértők piaci forgalommal kapcsolatos véleményét, és a szakértői vélemény kiegészítésére irányuló alperesi indítványt elutasította. A bíróság kizárólag a bérleti díj csökkentését ítélte indokoltnak, a közös költség csökkentésére nem látott lehetőséget.

Az elsőfokú bíróság az üzletház kihasználtsága szempontjából figyelembe vette a felperes tulajdonosának érdekeltségébe tartozó bútorboltokat is, de megállapította, hogy a felperes a szerződésben nem vállalt kötelezettséget arra, hogy csak az üzletek 100 %-os kiadottsága mellett nyitja meg a bevásárlóközpontot. Kifejtette, hogy a felperes sem a szerződésben, sem azt megelőzően nem vállalt kötelezettséget a bevásárlóközpont látogatottságának mértékére sem, ezért önmagában az, hogy a látogatottság alatta maradt a prognosztizáltnak, nem minősült szerződésszegésnek. Vizsgálta, hogy a reklám és marketing tevékenység tekintetében a felperes hibás teljesítése megállapítható-e, ha igen, az alacsony látogatottság ezzel áll-e összefüggésben. Kifejtette, hogy a felperes a szerződés 5.5 pontjában nem eredményfelelősséget, hanem gondossági kötelmet vállalt. Az alperesek arra vonatkozóan azonban tényelőadást nem tettek, hogy a felperes a reklám cég kiválasztásában gondatlanul járt el. Szerződésszegő magatartás hiányában pedig a látogatottság alacsony szintje nem ad lehetőséget a reklám hozzájárulás címén megállapított díj mérséklésére, a felperes kárfelelősségének megállapítására. Rámutatott arra, hogy mivel a felek között nem vállalkozási, hanem bérleti szerződés jött létre, a felperes szavatossági felelőssége a ház és a bérlemények rendeltetésszerű használatáért állt fenn, ezért azt vizsgálta, hogy az esetleges építészeti hiányosságok akadályozták-e az épület és a bérlemények rendeltetésszerű használatát. Megállapította, hogy a felperes nem vállalt szavatosságot sem az üzlethelyiségek megnyitásáért, sem azért hogy a bérlők nem fognak cserélődni és a L-H megnyitását követően az épületen belül építési munkák nem fognak folyni. Ezért a bíróság az egyes üzlethelyiségek területén végzett

építési munkákért a felperes szavatossági felelősségét nem állapította meg. Hiányosságként állapította meg, hogy nem készült el az ún. „üveglépcső”, de mivel az emeletre más lépcsőn is fel lehetett jutni, ez a hiányosság a rendeltetésszerű használatot nem akadályozta. Az épületen kívüli tereprendezési munkák és a külső világítás hiányossága sem érintették az üzletház rendeltetésszerű használatát. A tanúk nyilatkozatai alapján állapította meg, hogy a nyitásra a tervezett mennyiségű parkoló nem készült el, de ez a bevásárló részleg rendeltetésszerű használatát nem befolyásolta.

Ugyanakkor a felperes szavatossági felelősségét állapította meg a bíróság a tanúk egyező előadása alapján az I. emeleti üzlethelyiségek vonatkozásában a szagelszívás hiányosságait illetően. Megállapította, hogy a felperes az emeleti üzlethelyiségek vonatkozásában a bérlők kiköltözéséig nem tudta ezt a hiányosságot megszüntetni, ez a hiba pedig a bérlemények értékét csökkentette, azok rendeltetésszerű használatát akadályozta. Ezért az I. r., a II. r., a III. r., a IV. r., az V. r. és a VII. r. alperesek által fizetendő bérleti díjat további 20 %-kal csökkentette.

Utalt arra, hogy a telefonvonalak késedelmes teljesítését az alperesek nem bizonyították. Ebben a körben konkrét tényelőadás hiányában nem tudta vizsgálni az alperesi kifogás megalapozottságát.

A tanúk vallomása szerint a felperes a nyitástól működtetett egy információs pultot, amit az elsőfokú bíróság alkalmasnak talált a tájékozódás biztosítására.

Megállapította, hogy az épületgépészeti beüzemelés (hűtő-fűtő rendszer) elmaradását az alperesek nem bizonyították. A levegőkeringető- és szellőző rendszer működésében az üzletház megnyitását követően egyes bérleményekben kb. fél évig voltak problémák. Kifejtette, hogy csak szakértő közreműködésével lett volna lehetséges annak megállapítása, hogy a problémát az alperes vagy a felperes érdekeltségi körébe eső hiba okozta-e, azonban a szakértő jelenleg már nincs abban a helyzetben, hogy a helyszín megtekintése alapján véleményt tudjon mondani. A bizonyítottság hiánya a bizonyító fél terhére esik, a bizonyítás pedig a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperesek perbeli kötelezettsége volt.

Az alperesek hibás teljesítésen alapuló kártérítési igényüket azzal összefüggésben fogalmazták meg, hogy a felperes által adott tájékoztatás alapján elkészített üzleti terveikhez képest kevesebb lett a nyereségük, a befektetéseik lassabban térültek meg, ami kamatveszteséggel járt, azaz az elmaradt hasznukat érvényesítették. A felperes jogellenes magatartását abban jelölték meg, hogy a szerződésben és a szerződést megelőzően adott anyagokban vállalt kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesítette. Az okozati összefüggést pedig abban, hogy a felperes hibás teljesítése miatt a látogatottság jóval a tervezett alatt maradt, ezért az üzletek nem tudtak megfelelő forgalmat realizálni.

Az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy kártérítési felelősség alapja csak jogellenes, szerződésszegő magatartás lehet. A ház látogatottságának a prognosztizált szám alatt maradása önmagában kárfelelősséget nem alapoz meg, mivel a felperes a szerződésben ezzel kapcsolatban semmiféle kötelezettséget nem vállalt. Így ez csak akkor alapozhatja meg a felperes kártérítési felelősségét, ha az alperesek azt bizonyítják, hogy az alacsony látogatottság okozati összefüggésben áll valamelyik jogellenes, szerződésszegő felperesi magatartással.

(multifunkcionalitás kezdeti hibája, szagelszívás). Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az előzetes marketingtanulmánynak a tágabb vonzáskörzetre vonatkozó prognózisa nem valósult meg. Ezen területek vásárlóinak elmaradása és az alperesek által megjelölt felperesi magatartások között azonban az elsőfokú bíróság okozati összefüggést nem állapított meg. Rámutatott arra, hogy a nyitás idején a külső parkolóban és a mélygarázs egy részében még folyt az építkezés, folyamatban volt a parkosítás is, az üzletház azonban megközelíthető volt, parkolási gondok nem voltak. Az építkezés az üzletek tevékenységét nem akadályozta, az üzletház megjelenése, egységes képe azonban - amely a felperes szolgáltatási körébe tartozott - csak korlátozottan valósult meg, ami ebben az átmeneti időszakban a bérlemények értékére is kihatással volt. A nyitás napján az üzletházban a felperes egy információs pultot működtetett, majd fokozatosan bővítette az információs rendszert. A nyitást követően az épület I. emeletén problémák merültek fel a szagelszívással, ami miatt az I. emeleti ruházati üzletek használati értéke csökkent. A klíma beszabályozása csak 1999. januárjára fejeződött be. Gépészeti problémák miatt azonban egyik üzletet sem kellett bezárni. A középső lépcsőt a hatóság balesetveszélyessége miatt lezárta, az emeletre a szélső lépcsőkön azonban fel lehetett jutni, az épület minden része megközelíthető volt. A felperes a bérlőtoborzás időszakában tájékoztatást adott a leendő bérlőknek arról, hogy tervezik lekanyarodó sáv kialakítását, gyógyszerár létesítését, gyermekmegőrző működtetését, ezek megvalósításának idejére azonban a felperes a bérleti szerződésekben kötelezettséget nem vállalt.

Az elsőfokú bíróság a tanúk vallomása alapján azt állapította meg, hogy a mozi, a fitnesscenter és a játéktér megnyitása a látogatottságot nem növelte. Ezért a multifunkcionalitás elmaradása és a kereskedőknek az alacsony forgalomból eredő jövedelem-kiesése között okozati összefüggést nem állapított meg. A lakosság érdeklődésének elmaradása és a szagelszívó rendszer nem megfelelő működése között sem állapított meg okozati összefüggést.

Az áramszolgáltatás megszüntetésével kapcsolatban azt állapította meg, hogy az alpereseknek ezzel összefüggésben felmerült kára nem a tervezett jövedelemhez, hanem a ténylegesen realizált jövedelemhez képest vizsgálandó, ilyen kárra azonban az alperesek nem tettek tényelőadást, nem terjesztettek elő számításokat.

Mivel az elsőfokú bíróság az alperesek kártérítési keresetét elutasította, így megállapította, hogy nincs olyan felperesi szerződésszegés, amivel összefüggésben a IX. r. alperes mulasztása, jogellenes magatartása szóba jöhet.

Az ügyvédi munkadíjat a bíróság a kereset vonatkozásában a pertárgyérték 7,5%-ban, a viszontkereset vonatkozásában a pertárgyérték 2,5%-ban, a VIII. r. alperes vonatkozásában a pertárgyérték 1,5 %-ban határozta meg. Arra volt figyelemmel, hogy a széleskörű bizonyítást a bérleti díj mértéke körében folytatta le, míg a viszontkeresetet a jogalap hiánya miatt utasította el. A VIII. r. alperes vonatkozásában további csökkentő tényezőként értékelte, hogy a viszontkereset előterjesztésére az utolsó tárgyalásokon került sor, azzal kapcsolatban jelentős ügyvédi munkát a felperes nem végzett.

Az ítélet ellen az alperesek éltek fellebbezéssel. Jogorvoslati kérelmükben az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára való utasítását, valamint a perköltségek megállapítását kérték.

Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a IV. r. - VII. r. alperesek által a bérleti szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett viszonkeresetről, amelyben az alperesek kérték a szerződések 2.3. pontjába foglalt - a bérbeadó azonnali hatályú felmondására vonatkozó - rendelkezések semmisségének megállapítását.

Az alperesek előadták, hogy a felperes az alperesekkel szemben megállapítási keresetet is előterjesztett, majd a IV. r. - VII. r. alperesekkel szemben kiürítés iránt kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyektől való elállását utóbb bejelentette, amihez az alperesek nem járultak hozzá. A bíróság ítéletében a kereset e részeiről nem rendelkezett, mint ahogy a beszámítási kifogásukról sem határozott az ítélet rendelkező részében. Kifogásolták továbbá, hogy az elsőfokú bíróság 38.282 forint szakértői díjelőleg visszautalásáról nem rendelkezett, továbbá, hogy a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási kötelezettségről és a bizonyítottság elmulasztásának következményeiről a tanácsváltozást követően nem oktatta ki. Kiemelték, hogy a bíróság a 163. sz. végzésében a bizonyítandó tényeket nem jelölte meg, így a végzésben leírt egy mondatos tájékoztatás nem tekinthető a Pp. 3. §. (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség teljesítésének.

Sérelmezték, hogy a bíróság ennek ellenére mind a szavatossági díjleszállítás, mind pedig a kártérítési igény tekintetében az alperesek terhére értékelte a bizonyítási kötelezettség elmulasztását. Álláspontjuk szerint a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti kötelezettség a bíróságot a per tárgyalása során a feltárt tényekhez képest is folyamatosan terheli. A bíróság azonban a szakértői vélemények beszerzését követően nem tájékoztatta az alpereseket a további bizonyítási kötelezettségeikről, ugyanakkor a saját maga által adott tájékoztatásban foglalt további, több lépcsős szakértői bizonyítást érdemi indokok nélkül mellőzte, a bizonyítottság hiányát ezek ellenére az alperesek terhén értékelte.

Alperesek szerint a bíróság ítéletében a perben előterjesztett alperesi bizonyítékokat jelentős részében indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta, illetve kifejezetten a bizonyítékok tartalmával ellentétes megállapításokat tett, a bizonyítottság hiányát az alperesek terhén értékelte.

Úgy vélték, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét is megsértette. Az ítéletéből nem állapítható meg, hogy az alperesek által megjelölt kellékszavatossági hibák és hiányosságok mikortól meddig álltak fenn, hogy a bíróság a díjleszállítás mértékét milyen bizonyítékokra alapította, hogy a bíróság álláspontja szerint a parkolók, a mélygarázs késedelmes elkészítése, a közterületek rendezetlensége, a világítás hiánya miért nem tartozik a felperes kellékszavatossági kötelezettségei közé, egy információs pult milyen szakmai szabály, rendelkezés vagy bizonyíték alapján tekinthető elégséges tájékoztatásnak. Nem állapítható meg az sem, hogy a hibákat a felperes kijavította-e, vagy sem, illetve, hogy a bíróság milyen bizonyítékok alapján tekintette elegendőnek a parkolóhelyek számát stb. Erre tekintettel megalapozatlanok nem csak a díjcsökkentés mértékére, de annak időtartamára vonatkozó megállapításai is.

Véleményük szerint az elsőfokú bíróság ítélete figyelmen kívül hagyta továbbá azt, hogy a felperes a 2002. május 8-i tárgyaláson kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a továbbiakban nem kíván hivatkozni a szerződés 2.3/c. pontja alapján benyújtott felmondására, hanem a Lakástörvény 25. § (1) és (5) bekezdésére alapított felmondásra hivatkozik. A bíróság azonban a felperes elismerését a Pp. 163. §. (2) bekezdése ellenére nem vette figyelembe, és nem bírálta el ennek alapján az alperesek semmisségi viszontkeresetét. Az elsőfokú bíróság az ítélete 56. oldal utolsó bekezdésében tévesen és iratellenesen állapította meg azt, hogy a bérleti szerződés bevezető rendelkezése szerint a bérlő kötelezettsége volt a bérlők kiválasztása, az ésszerű üzleti struktúra kialakítása, valamint a konkurencia tilalom alkalmazása. Ezek a kötelezettségek ugyanis a bérbeadót terheltek.

Az alperesek szerint a szerződés preambuluma alapján a felperesnek a szakma szabályai szerint elvárható összetételű bérlői mixet kellett volna összeállítania. A felek tehát az ésszerű szakmai szokásokra való utalással definiálták a bérlői mixet. Téves az a megállapítás, mely szerint ezt a felek alapvető fontosságúnak ne tekintették volna.

Az alperesek szerint a bíróság szakértelem hiányában megalapozatlanul állapította meg az okozati összefüggés hiányát a bérlemények értéke és a multifunkcionalitás között, hiszen a multifunkcionalitás hiányát a bíróság szerződésszegésnek tekintette és erre figyelemmel a bérleti díjak csökkentéséről is rendelkezett. A két megállapítás egymással ellentétben áll, amit a szakértői vélemény is igazol. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a multifunkcionalitás tekintetében a felperes teljesítését csak a fitnesscenter megnyitásáig vizsgálta. Az alperesek szerint a bérleti szerződés 5.5 pontjában a felperes kifejezetten kötelezettséget vállalt arra, hogy a L-H-t a bevásárlóközpontok között kialakult és egyre erősödő versenyben hosszú távon az érdeklődés körében tartsa, annak látogatottságát és forgalmát folyamatosan a megfelelő szinten biztosítsa. Álláspontja szerint a szerződések megkötéséből nem következik, hogy azt a felek teljesítették, ha igen, akkor hogyan, hol és mikor. Az alperesek véleménye szerint a felperes kötelezettsége a szerkezetkész átadásért kizárólag az egyes bérlemények tekintetében állt fenn, az épület teljes egészét nem szerkezet készen, hanem teljesen befejezve kellett volna átadni. Az üveglépcső hiánya, az épületen kívüli tereprendezési munkák, a külső világítás hiánya, a külső parkoló és a mélygarázs befejezetlensége, illetőleg lezártága, a parkolóhelyek száma a bérlemények rendeltetésszerű használatát gátolta. A tervezett látogatottsághoz képest eleve lényegesen kevesebb parkolóhely készült, emiatt a ház forgalmát lehetetlen volt biztosítani a szerződés preambulumban meghatározott céloknak megfelelően.

Ugyancsak sérelmezték az alperesek, hogy a bíróság a felperes által működtetett információs pultot alkalmas eszköznek találta a tájékoztatás biztosítására.

Alperesek szerint a bíróság tévesen állapította meg, hogy nem bizonyították az épületgépészeti beüzemelés elmaradását és a hűtő-fűtő rendszer hibás működését. Az alperesek a 2004. október 15-i beadványukhoz A/1-A/13. szám alatt csatolták a hűtés-fűtés és légkondicionálás elégtelen működésére vonatkozó okiratokat, amelyekkel szemben a felperes nem bizonyította a fenti szavatossági hibák kijavításának időpontját. A felperes vállalta a szakértő részére a gépészeti, illetve a teljes műszaki dokumentáció rendelkezésre bocsátását, ezeket azonban soha sem

csatolta. Kifejtették: az elsőfokú bíróság tévedett az alperesek által a IX. r. alperessel szemben előterjesztett kereset jogcíme tekintetében is, mert az alperesek a 2007. március 2-i beadványukban a IX. r. alperessel szembeni kárigényük jogalapjaként a Ptk. 513. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 350. § (1) és (2) bekezdését jelölték meg.

Az alperesek úgy vélték, hogy a bíróság tévesen mérlegelte a bizonyítottság hiányát az alperesek terhére olyan kérdésekben, amelyekben a bizonyítási kötelezettség kifejezetten a felperest terhelte, illetve amelyekre vonatkozóan az alperesek bizonyítékaikat és bizonyítási indítványaikat indokolás nélkül mellőzte. A hibák bejelentésére, megszüntetésére vonatkozó építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a marketing és reklámszerződések teljesítésével kapcsolatos okiratok ugyancsak a felperes birtokában voltak, ezért az ezek csatolásának elmulasztásából eredő bizonyítottság hiányát a bíróság semmiképpen sem értékelhette volna az alperesek terhére. Az alperesek álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a felperes azonnali hatályú felmondása a IV.-V. r. és VII. r. alperesek vonatkozásában a bérleti szerződés 2.3/c pontja alapján megalapozott és jogszerű volt. Álláspontjuk szerint azonban az Ltv. 36. §. (1) bekezdése alapján alkalmazandó 25. § (5) bekezdése szerint, a felmondási idő nem lehet 15 napnál rövidebb, ezért a bérleti szerződés ezzel ellentétes rendelkezése és a felperes felmondásai - mint törvénybe ütközők - semmisek. Az elsőfokú bíróság azonban a Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.266/2006./4. sz. ítéletében foglalt, az irányadó bírói gyakorlatra vonatkozó rendelkezéseket is figyelmen kívül hagyta.

Tévedésnek tekintették azt a megállapítást is az elsőfokú bíróságnak, hogy az I. r. és II. r. alperesek nem voltak jogosultak a bérleti szerződés felmondására. A bérleti szerződésben a felek egyáltalán nem rendelkeztek arról, hogy a bérlők a bérbeadó hibás teljesítése esetén jogszabály által biztosított felmondási jogukat ne gyakorolhatnák. Az alperesek szerint a bíróság figyelmen kívül hagyta az alperesi felmondásokban megjelölt jogcímet is. Az alperesek felmondási jogukat a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján gyakorolták, a bíróság azonban tévedésből a szavatosság általános szabályait alkalmazta. Az alperesek rámutattak arra is, hogy még a bíróság megállapítása szerint is 2000. június 30-ig a felperes szolgáltatása mindenképpen hibás volt, ennek alapján tehát az alperesek felmondási jogukat megalapozottan gyakorolták.

Az alperesek szerint a használati díj fizetése eleve kizárt, mivel a felmondással egyidejűleg a bérleményeket visszaszolgáltatták, továbbá az Ltv. nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely a kártérítés mértékét jogellenes felmondás esetén a bérleti díj összegéhez kötné. Úgy vélték, hogy a felperes a kárenyhítési kötelezettségének a felmondásokat követően eleget tett. A bíróság elmulasztotta vizsgálni azt, hogy az ingatlanközvetítői szerződések megkötése megfelelő intézkedés volt-e a károk elhárítása érdekében. Álláspontjuk szerint az alperesek bizonyították, hogy a házban az üzletek azért váltak kiadhatatlanná, mert a felperes képtelen volt a ház marketingjét és reklámját megfelelően megvalósítani.

Az alperesek osztották a bíróság álláspontját, hogy a bérleti szerződés a lakástörvényben foglalt helyiségbérlethez képest többlétszolgáltatásokat tartalmazott a felperes részéről. Álláspontjuk szerint a bíróság a bevásárlóközpont

fogalmát tévesen értelmezte, ezért téves következtetéseket vont le a felperest terhelő szolgáltatások tartalmára és terjedelmére, következésképp a bérleti díjcsökkentés mértékére és az alperesek károsodására nézve is. Szerintük a bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes nem vállalt kötelezettséget a teljes bérbe adottságra, mert figyelmen kívül hagyta a bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező szerződés 3. pontjában foglaltakat.

Az alperesek utaltak rá, hogy a szerződés bevezető rendelkezései - a szakvélemények és a szakirodalmi álláspont - szerint, a bérbeadó köteles volt olyan üzleti struktúrát és bérleti mixet kialakítani, ami alkalmas a felek gazdasági sikerességének biztosítására.

Kifejtették: az elsőfokú bíróság a szerződés értelmezése során megsértette a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltakat, tévesen értelmezte a bevásárlóközpont és a multifunkcionalitás fogalmát, ezért tévedett a felperest terhelő kötelezettségekre vonatkozóan. Az eset összes körülményei tekintetében a bíróságnak a szerződéskötés körében adott tájékoztatást is figyelembe kellett volna vennie, aminek a helytállóságaért a felperes felelősséggel tartozik. A BH1990./64. számú eseti döntésre hivatkozva kiemelték, hogy a szerződéskötést megelőző együttműködési és tájékoztatási kötelezettség megsértése - függetlenül a felek szerződésének tartalmától - önmagában alapot ad a felelősség megállapítására. Az alperesek hangoztatták, hogy a felperes által adott előzetes tájékoztatás alapján az irodacentrum is a L-H szerves részét képezte. Tévesnek tartották a bíróság arra vonatkozó megállapítását is, hogy az alperesek a szerződés aláírásával hozzájárultak a bevásárlóközpont különálló megnyitásához. A szerződésben a L-H mindvégig bevásárló- és irodaközpontként került megjelölésre.

Az alperesek szerint a bíróság a felperesi kötelezettségek téves értelmezése alapján téves következtetést vont le a felperes szerződésszegésére, továbbá annak alapján az alpereseket megillető jogokra vonatkozóan. A helyiségbérlet és a dologbérlet szabályai értelmében az alpereseket a bérbeadó hibás teljesítése alapján a díjleszállítás, továbbá a szerződés azonnali hatállyal való felmondásának joga is megillette. A díjleszállítás mértéke körében az alperesek ismételten hivatkoztak arra, hogy a szakértői vélemény szerint a multifunkcionális centrumra megállapított bérleti díj helyett a helyben kialakult egyszerű helyiségbérletre vonatkozó bérleti díjra tarthat csak igényt a felperes. Utaltak arra, hogy a bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a bérlet tárgya nem egyszerűen az üzlethelyiség, hanem a L-H bevásárló- és irodaközpont egésze is az abban megjelölt szolgáltatásokkal, multifunkcionalitással, bérleti mixszel, reklám- és marketingszolgáltatással. Mindebből számukra az következik, hogy a bérleti díj az üzlethelyiség használatának díján túl a felperes üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódó díjat is magában foglalja. Ezért a bíróság tévesen rendelkezett a díjleszállítás mértékéről is. Az alperesek hangoztatták, hogy a felperes szerződésszegése és az alperesek kárai közötti okozati összefüggés fennállása és a kárösszegszerűsége szakértői kompetenciába tartozó kérdés, amelyre vonatkozóan azonban a bíróság egyrészt többszöri alperesi indítvány ellenére sem folytatta le a szakértői bizonyítást, másrészt mellőzte a beszerzett szakértői véleményeket is. Álláspontjuk szerint a látogatók elmaradása önmagában megalapozza az alperesek elmaradt haszon címén előterjesztett kártérítési igényét.

Az alperesek szerint a bíróság tévesen foglalt állást az áramszolgáltatás megszüntetésével összefüggésben is, és sosem tájékoztatta az alperesek egyikét sem, hogy bizonyítandó ténynek tekinti a tényleges árbevételt.

Az alperesek a felperes javára megállapított perköltséget eltúlzottnak tekintették. Kifejtették, hogy az ügyvédi munkadíj mértékére nincs kihatással az, hogy a bíróság a keresetnek mennyiben adott helyt és a viszontkeresetet mennyiben utasította el.

A felperes és IX. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérték.

Az alperesek fellebbezésében foglaltakra a következőket emelték ki:

A viszontkeresetet - az alperesek állításával szemben - az elsőfokú bíróság elutasította az ítélete rendelkező részében (8. oldal 2. bekezdés) és a szerződés 2.3 pontjának jogszabályba ütközését is elbírálta az ítélet 55. és 67. oldalán.

A felperes a megállapítási keresetétől nem elállt, hanem azt módosította - mivel megállapítás iránti igényt csak marasztalásra irányuló kérelem hiányában lehet előterjeszteni - és csupán a kiürítésre irányuló kereseti kérelmet tartotta fenn, amit - mivel az tárgytalanná vált - a perköltségre szállított le. A beszámítási kifogás érdemi elbírálásáról az ítélet indoklásában kell rendelkezni, mely meg is történt az ítélet 64-67. oldalán. A Pp. 221. § (1) bekezdésének az elsőfokú bíróság eleget tett. Az ítéletben megjelölte azokat a bizonyítékokat, melyek alapján a tényállást megállapította, megjelölte a feleket terhelő bizonyítási kötelezettséget, részletesen kifejtette - az irányadó jogszabályhelyekre való utalással - döntését, az egyes döntéseknél utalt az elfogadott és figyelmen kívül hagyott bizonyítékokra és mellőzésük okára. Utaltak arra, hogy az általános bírói gyakorlat értelmében az, ha az ítélet indoklásában a bíróság nem jelölte meg teljes körűen a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett körülményeket, hatályon kívül helyezésre nem ad okot. A felperes álláspontja szerint a 163. sz. végzésben a bíróság teljes körűen eleget tett a tájékoztatási kötelezettségének. Nézete szerint a bíróváltozás után nem kellett ismételt tájékoztatást adni arra, hogy a feleket milyen bizonyítási kötelezettségek terhelik, továbbá a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján a bíróság a bizonyítási indítványokhoz nincs kötve. Az pedig, hogy a bíróság milyen következtetést von le a szakvélemény megállapításaiból, a bíró mérlegelésétől függ, erre nézve előzetes tájékoztatási kötelezettség nem terheli.

Felhívták a figyelmet arra, hogy a 2007. március 13-i tárgyaláson (171 sz. jegyzőkönyv) a felperes a keresetét módosította és a szerződés 2.3 pontja alapján gyakorolt felmondásra hivatkozott. A bíróság az ítélet 56. oldal második bekezdésében azt állapította meg, hogy az alperesek a helyiségeket minőségi kifogás nélkül átvették. Ezzel kapcsolatban az alperesek utaltak arra, hogy már a PKKB előtt előterjesztett keresetükben tételelesen megjelölték a szavatossági kifogásaikat, illetve ezt megelőzően már 1998. december 18-i levelükben bejelentették a szavatossági igényeiket.

A felperes szerint az 56. oldal 2. bekezdése arra utal, hogy az átadás-átvétel során az alperesek minőségi kifogást nem tettek. Ezzel ellenétes bizonyíték a perben nem merült fel. Az, hogy az alperesek később, az 1998. december 18-i levelükben nyitáskori hibákat jeleztek ebből a szempontból irreleváns.

Nyilvánvaló elírásnak tekintették az ítélet 56. oldal utolsó bekezdésében a bérbeadó

helyett a bérlő kötelezettségeként megfogalmazott felsorolást.

Kifejtették, hogy a Pp. szerint a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tényeket a perben beszerzett bizonyítékok alapján állapítja meg, a bizonyítékokat pedig szabadon mérlegeli. Úgy vélték, hogy az alperes ténylegesen nem a tényállás hibás megállapítását támadja, hanem a megállapított tényállásból levont - bírói mérlegelési jogkörbe tartozó - döntéseket. Így ezek eljárásjogi szabálysértésnek nem tekinthetők, ezért hatályon kívül helyezésre sem adnak alapot. Szerintük az elsőfokú bíróság következetesen és helyesen állapította meg a feleket terhelő bizonyítási kötelezettséget. Helyesen állapította meg a hibás teljesítés tekintetében a bizonyítottság hiányát az alperesek terhén. Kiemelték, hogy az épületgépészeti beüzemelés kapcsán a bíróság rögzítette ítéletében, hogy a hibás működés csak szakértői bizonyítás mellett lett volna tisztázható, mely nem volt már lefolytatható, így nincs jelentősége annak, hogy a gépészeti dokumentáció a felperes birtokában volt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást a felperes által IV-VII. r. alperesek tekintetében gyakorolt azonnali hatályú felmondás jogi megítélése körében is. Helyesen értelmezte a felek közötti szerződést, a szerződéses jogvita esetén ugyanis elsődlegesen a szerződés rendelkezéseiből kell kiindulni. Helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság arra nézve is, hogy kötelezettségek a bevezető rendelkezésekben még a nyelvtani értelmezést követve sem lelhetőek fel. A bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező megbízási szerződés sem tartalmaz kötelezettségvállalást a felperes részéről a 100%-os bérbeadásra, amit alátámaszt a bérleti szerződés 2.7. pontja is, mely szerint a felek a rendkívüli felmondási jogot a 40% alatti hasznosításra kötötték ki.

Úgy vélték, hogy tévesen hivatkoznak az alperesek a Ptk. 207. § (1) bekezdésének megsértésére, ugyanis az elsőfokú bíróság a szerződésen felül a tanúk nyilatkozatait és a szerződéskötést megelőző felperesi tájékoztatásokat is mérlegelte.

A szerződés 5.5. pontját is helyesen értelmezte az elsőfokú bíróság: a felperes a szerződés e pontjában a reklámtevékenység eredményességért felelősséget nem vállalt, továbbá az irodarészleg sem vált a felek szerződésének részévé. Utaltak arra, hogy a bérleti díj szerződésben megállapított mértékét a felek nem vitatták, az alperesek hibás teljesítés jogcímén érvényesítettek díjleszállítást, ezért megalapozottan hagyta figyelmen kívül a bíróság a szakértők megállapításait a bérleti díj mértéke körében. Megjegyezték, hogy a felperes üzemeltetési tevékenységéhez kapcsolódó díjat a szerződés 5. pontja értelmében a közös költség fedezte. Helyesen járt el tehát a bíróság, amikor a hibás teljesítés megállapításával összefüggésben csak a bérleti díj tekintetében alkalmazott díjleszállítást. Az alperesi kárigény tekintetében jelezték, hogy nem vállalt a felperes kötelezettséget a bérlők forgalmának alakulásáért, az üzletház látogatottságáért. A felperes szerint helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a látogatottságnak a prognosztizált alatt való maradása önmagában kárfelelősséget nem alapoz meg, alpereseknek azt kellett volna bizonyítaniuk, hogy a bíróság által megállapított hibák okozati összefüggésben álltak a látogatottság alakulásával, erre azonban az alperesek bizonyítást nem ajánlottak fel, a tanúk vallomása pedig az okozati összefüggést cáfolta.

Az áramszolgáltatás megszüntetése miatt érvényesített kárigény tekintetében

kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság a 2007. július 13-án kelt 180-I. sorszámú végzésével, valamint a 2007. augusztus 29-én kelt 182. sorszámú végzésével felhívta az alpereseket, hogy nyilatkozzanak az áram kikapcsolásával okozati összefüggésben keletkezett kárukra, csatolják tételes kárszámításukat. E felhívásra az alperesek a 2007. szeptember 18-án kelt beadványukban azt nyilatkozták, hogy az áramszolgáltatás szünetelése miatt külön kárigényük nincsen, kárszámításukat keresetfelemelésük tartalmazza.

Az alperesek észrevételt tettek a felperes ellenkérelmére, amelyben lényegében a korábban részletesen kifejtett jogi álláspontjukat ismételték meg.

Hangoztatták, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés érvénytelensége iránt a IV.-VII. r. alperesek által előterjesztett viszontkeresetet nem bírálta el, csupán a felperesi szerződésszegésből eredő kártérítés iránt előterjesztett viszontkeresetet. Álláspontjuk szerint ezt támasztja alá az ítélet 36. oldalán lévő pertörténeti összefoglaló is, valamint az, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség megállapításánál figyelmen kívül hagyta ezeket a viszontkereseteket. Hangsúlyozták, hogy ezek önálló kereseti kérelmek voltak, amelyek esetében a kereset leszállítása nem lehetséges, csak az elállás.

Fenntartották álláspontjukat, mely szerint az elsőfokú bíróságnak az ítélet rendelkező részében rendelkeznie kellett volna a beszámítási kifogásukról.

Továbbra is sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, holott ez a kötelezettség a perben mindvégig, a lefolytatott bizonyítás eredményéhez képest is terhelte, továbbá, hogy indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta a részletes szakértői bizonyítási indítványait, illetve, hogy a bizonyítottság hiányát a szakértői bizonyítás körébe tartozó tényekre és körülményekre az alperesek terhén értékelte. Utaltak rá, hogy a felperes pervitele mindvégig szándékosan rosszhiszemű volt, a birtokában lévő okiratokat elmulasztotta becsatolni. Amit az elsőfokú bíróság a Pp. 190. § (2) bekezdése ellenére nem a felperes terhén értékelt. A bíróság indokolási kötelezettsége körében továbbra is hivatkoztak arra, hogy a bíróság utalás szintjén sem indokolta meg az alperes bizonyítási indítványainak mellőzését.

A bizonyítékok mérlegelésével kapcsolatban kifejtették, hogy a bíróság kizárólag a bizonyíték tartalmából nem vonhat le okszerű következtetést, nem állapíthat meg olyan tényeket, amelyek ellentétben állnak a bizonyítékok tartalmával. Valamint a szakértői bizonyítás körébe tartozó tényekről és körülményekről szabad mérlegelés alapján sem tehetett megállapításokat. Álláspontjuk szerint a különleges szakértelemmel észlelhető tényekre és körülményekre vonatkozóan a szakértői bizonyítás teljes lefolytatása elengedhetetlen. A bíróság szabad mérlegelésébe pedig csak olyan tényeket vonhat, amelyekre különleges szakértelem nélkül is következtetést tud levonni.

Fenntartották álláspontjukat a szerződés bérlő általi rendkívüli felmondása, az üzlethelyiségek 100 %-os kiadási kötelezettsége, a bérlői mix, az előzetes tájékoztatási kötelezettség, a szerződés 5.5 pontjának értelmezése, valamint az irodacentrum tekintetében.

Előadták, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem indokolta meg, hogy milyen bizonyítékok alapján tért el a szakértői vélemény megállapításaitól a díjleszállítás

mértéke és tartama tekintetében. Kiemelték, hogy a kártérítési kereset elutasítását sem indokolta meg a bíróság, ugyanakkor a szerződésszegés tényét a díjleszállítás körében részben megállapította.

.-.-.-.-

A Fővárosi Ítéltábla a tényállást azzal egészíti ki, hogy a másodfokú eljárásban - miután a felek közös bejelentése szerint a jogvita egyezség útján rendezést nem nyert - a felperes bizonyítási indítványt terjesztett elő, melyben műszaki szakértő kirendelését kérte a központi hűtés-fűtés rendszer nyitást követően jelentkezett hibáinak vizsgálatára, továbbá határidőt a mozi, kondicionáló terem működése folyamatosságának és a tájékoztató táblák kihelyezése időpontjának bizonyítására. Csatolta a F S Kft, a GW Kft, valamint a P M Kft nyilatkozatát annak bizonyítására, hogy a fitnessterem, a mozi, valamint a játékterem a L-H megnyitása óta folyamatosan üzemel.

A fellebbezés túlnyomórészt alaptalan, kisebb részben pedig az alábbiak szerint alapos.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes azonnali hatályú felmondása a IV.-V. r. és VII. r. alperesek vonatkozásában a bérleti szerződés 2.3./c pontja alapján megalapozott és jogszerű volt. A felek a szerződés 2.4/c pontjában a bérbeadó részére biztosították az azonnali hatályú felmondás lehetőségét, a felperes azonnali hatályú felmondása pedig alakilag megfelelt a szerződés előírásainak.

Az időközben közzétett 2007. évi 1608. számú elvi bírósági határozatában a Legfelsőbb Bíróság rendezte a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) kogenciája körében kialakult joggyakorlati bizonytalanságot rámutatva arra, hogy a helyiségbérleti jogviszonyok a szabad vállalkozás körébe tartoznak, ebből következően azokban a szerződési szabadság meghatározóan érvényesül. A szerződési szabadság elvének megfelelően a szerződésekre - köztük a nem lakás céljára vonatkozó helyiségbérleti szerződésekre is - vonatkozó anyagi jogi szabályok alapvetően diszpozitívak, azaz csak annyiban kerülnek alkalmazásra, amennyiben a felek másként nem rendelkeznek. A bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogának a kikötése tehát nem ellentétes az Ltv. szabályaival, ebből következik, hogy a felek törvényesen állapodhatnak meg abban, hogy a bérbeadó a szerződésben meghatározott okból, egyoldalú címzett jognyilatkozatával a jogviszonyt azonnali hatállyal, azaz a felmondási idő eltelte nélkül is megszüntetheti.

Megalapozott az elsőfokú bíróság jogi álláspontja abban a kérdésben is, hogy az I. és a II. r. alperest sem a szerződés, sem jogszabály alapján nem illette meg az azonnali hatályú felmondás joga. A peres felek határozott idejű bérleti szerződést kötöttek. Az Ltv. a bérlő részére sem rendes, sem rendkívüli felmondási lehetőséget nem biztosít. Az Ltv. tiltó rendelkezése hiányában azonban a felek a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében az Ltv. III. fejezetébe foglalt szabályoktól eltérhettek, és

mind a rendes, mind a rendkívüli felmondás lehetőségét kiköthették. A felek a bérelő részére a szerződés 2.3. pontjában rendes felmondási lehetőséget, a 2.7. pontban rendkívüli felmondási lehetőséget biztosítottak, 1 hónapos felmondási idővel arra az esetre, ha a bérbeadó a bevásárló- és irodaközpont rendeltetésszerű üzemeltetését nem tudja biztosítani. A szerződésben szabályozták a rendeltetésszerű üzemeltetés megghiúsulásának fogalmát is, a rendkívüli felmondás lehetőségét arra az esetre biztosították, ha a „bevásárlóközpont rész nettó összterületének” kihasználtsága 40 % alatti.

Tévesen állítják az alperesek, hogy mivel 2000. június 30-ig a felperes szolgáltatása bizonyos tekintetben hibás volt, az alperesek felmondási jogukat megalapozottan gyakorolták. A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint a bérelőket nem illette meg elállási jogként az azonnali hatályú felmondás joga a Ptk. általános szabályai alapján. A hibás teljesítés esetén a jogosult a Ptk. 306. § alapján elsősorban kijavítást követelhet, a Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján a bérelő kicserélésre nem tarthat igényt. Másodsorban megfelelő árleszállítást igényelhet, vagy elállhat a szerződéstől. Helytállóan hivatkoznak az alperesek arra, hogy a felek a szerződésben kifejezetten nem rendelkeztek a Ptk-n alapuló elállási jog kizárásáról és arra is, hogy a Ptk. 424. § (1) bekezdése értelmében bérlet esetében - a jogviszony természetéből következően - az elállási jog azonnali hatályú felmondásként gyakorolható. A Ptk a 424. § (1) bekezdésében tehát a hibás teljesítés miatti elállás jogát szabályozza a bérleti jogviszony tartósságára tekintettel, és a bérbeadó szavatosságára a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait (Ptk. 305-311. §.) rendeli alkalmazni. A felek azonban a Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmában szabadon állapodhattak meg. A rendkívüli felmondás lehetőségének biztosításával ténylegesen a hibás teljesítés miatti elállási jogot szabályozták oly módon, hogy a bérlet tárgyának a rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát határozták meg. Vagyis a szavatossági jogok közül az elállás gyakorlásának a feltételéül szabták a bérlet tárgyának a rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságát, melyet a bevásárlóközpont 40 % alatti kihasználtságában határoztak meg. A szerződés fenti rendelkezése következtében tehát más esetben az elállásra, vagyis az azonnali hatályú felmondásra nem volt lehetőség.

Az alperesek alaptalanul sérelmezték a bérlemények kiürítését követő időre - a használati díj mértékével egyező összegben - megállapított kártérítés mértékét is. Az Ltv. 20. § (1) bekezdése a lakást (helyiséget) jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj mértékét kifejezetten a bérrel azonos összegben határozza meg. A felperes a bérlemények kiürítését követően azok újbóli hasznosításáig, illetve a rendes felmondás esetére irányadó felmondási idő elteltéig a bérleti díjjal megegyező összegű használati díjtól esett el, amely kárt az alperesek kötelesek megtéríteni a felperes részére. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes a kárenyhítési kötelezettségének - azzal, hogy ingatlanközvetítő cégeket bízott meg az üzletek kiadásával - eleget tett.

A szerződés értelmezése és a felperest terhelő kötelezettségek megállapítása körében nem vitás az sem, hogy a felek bevásárlóközpontban lévő üzlethelyiségre

kötöttek bérleti szerződést, amely a lakástörvényben foglalt helyiségbérlethez képest többszolgáltatásokat tartalmazott a felperes részéről, mégpedig annyiban, amennyiben ezt a felek a szerződésben kifejezetten előírták. A jogszabály nem határozza meg az üzletház, a bevásárlóközpont, de az irodaház fogalmát sem, továbbá a perben rendelkezésre álló szakértői vélemények alapján sem állapítható meg olyan - a bevásárlóközpont egyértelmű ismérveit tartalmazó - meghatározás, amelyből a felek jogaira, illetve kötelezettségeire nézve következtetés lenne vonható. A jelen perben csupán annak megállapítása volt lehetséges, hogy a felek az adott körülmények között mit értek bevásárlóközpont alatt. A bevásárlóközpontokra vonatkozó speciális jogi szabályozás hiányára tekintettel a felek jogviszonyának kereteit a szerződés szabja meg: azt lehet a felek kötelezettségeként megállapítani, amit a szerződésben a felek ténylegesen kikötöttek. Ezért is terhelte a feleket fokozott felelősség, különösen körültekintően kellett eljárniuk az egymást terhelő kötelezettségek és jogok, valamint a kötelezettségek megsértése jogkövetkezményeinek rögzítése során, a szerződés aláírására vonatkozó döntésük meghozatalakor. Erre figyelemmel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felek jogainak és kötelezettségeinek meghatározásakor a szerződésben foglaltakat tekintette irányadónak.

Helyesen értelmezte továbbá a szerződés bevezető rendelkezéseit a bérbeadónak a bérlők kiválasztására, illetve az ésszerű üzleti struktúra kialakítására vonatkozóan. A felek a szerződésben nem határoztak meg e körben konkrét kötelezettségeket a bérbeadó részére, sem szempontokat a bérlők kiválasztáshoz, és az ésszerű üzleti struktúrát sem szabályozták. Továbbá a fenti általános gondossági kötelezettség megsértése esetére sem kötöttek ki semmilyen jogkövetkezményt. Nem állapítható meg ezért a bérbeadói kötelezettség konkrét tartalma, és nem vizsgálható a kötelezettség szerződésszerű teljesítése sem.

Téves következtetést vontak le az alperesek a bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező szerződésből, amelynek 3. pontja nem tartalmaz kötelezettségvállalást a felperes részéről a 100%-os bérbeadásra, csupán annyit rögzít, hogy a felperes bizományosként eljárva „köteles” az irodahelyiségeket bérbe adni és a házat üzemeltetni, továbbá a bevásárlóközpont helyiségeinek hasznosítási jogát gyakorolni. A szerződés egyébként azért lett a bérleti szerződéshez csatolva, hogy a bérbeadó jogát bizonyítsa a bérbeadásra. A megállapodásban foglalt bármilyen kötelezettségvállalás egyébként nem az alperesekkel, hanem a megbízóval szemben terhelte a felperest. A fenti értelmezést támasztja alá a bérleti szerződés 2.7. pontja is, amelyben a felek a bérbe adható üzlethelyiségek összterületének 40%-ánál kisebb kihasználtság esetét szabályozták. Az elsőfokú bíróság lényegében helyesen értelmezte a szerződés 5.5. pontjában foglaltakat is. A szerződés nem tartalmaz a bérbeadó részéről eredményfelelősséget a reklám és marketing tevékenység vonatkozásában. A szerződés olyan szövegezése, hogy „a legjobb tudásának megfelelően” használja fel a bérbeadó a reklám hozzájárulást nem értelmezhető úgy, hogy a reklámtevékenység eredményéért is felelősséget vállalt volna. A felperes a reklám és marketingtevékenység körében konkrét kötelezettséget mindössze arra vállalt, hogy „szakavatott és neves ügynökségeket bíz meg, illetve, hogy a látogatottságot

folyamatosan figyeli és elemzi, és annak függvényében szabályozza a reklámtevékenység mértékét. Az, hogy a felek a reklámtevékenység célját a L-H érdeklődés középpontjában tartásában, illetve a látogatottság és forgalom megfelelő szinten való biztosításában jelölték meg, eredményfelelősség vállalását nem jelenti. Erre való utalást a szerződés nem tartalmaz, a bérbeadó reklámtevékenységének szabályozása kifejezetten gondossági kötelemként került megfogalmazásra. A „L-H-nak az érdeklődés középpontjában tartása” kitétel még az előzetes tájékoztatás alapján sem értelmezhető eredményfelelősség vállalásaként, csupán a ház iránti folyamatos (esetleg fokozott) érdeklődés fenntartására irányuló cél meghatározásaként.

Az irodaközpont megnyitásával összefüggő álláspontja is helytálló az elsőfokú bíróságnak, a szerződésben a felek csak a bevásárlóközpont megnyitásának időpontját kötötték ki, az irodaközpont - bevásárlóközponttal való egyidejű - megnyitására a felperes nem vállalt kötelezettséget.

A bérleti díj leszállítás tekintetében is helyesen helyezte az elsőfokú bíróság a hangsúlyt annak vizsgálatára, hogy a felperes teljesítése milyen mértékben/arányban volt hibás. Nem tévedett a felperes szerződésszegése és az alperesek kárai között okozati összefüggés megítélésében sem. Kétségtelen - mint ahogy erre az alperesek is helyesen hivatkoztak -, hogy látogatottság nélkül a bérleményekben forgalom sem realizálódhatott, azonban tévedtek, amikor úgy vélték, hogy a látogatók elmaradása önmagában megalapozza az alperesek elmaradt haszon címén előterjesztett kártérítési igényét. Ehhez azt kellett volna bizonyítani, hogy a látogatók elmaradásának oka a felperes hibás teljesítésére vezethető vissza. Ezzel szemben a perben igazolt forgalomszámlálási adatok, illetve a tanúvallomások alapján az nyert bizonyítást, hogy a felperes hibás teljesítése nem volt összefüggésben a látogatók számának alakulásával.

Helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság az áramszolgáltatás megszüntetésével összefüggésben a III. r., V. r. - VII. r. alperesek kárigényeit érintően is. Az alperesek erre alapított kárigényüket az előzetes prognózis alapján becsült bevételükre alapozva terjesztették elő. A tényleges forgalmuk elmaradására alapítottan a bíróság kifejezett felhívásai (180-l. sorszámú végzés, 182. sorszámú végzés) ellenére sem tettek előadást. A bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettsége pedig a keresethez és a viszontkeresethez igazodik, a felek maguk döntenek el, hogy milyen tényalapból, milyen jogcímen érvényesítenek igényt.

A IX. r. alperessel kapcsolatban az elsőfokú bíróság valóban azt állapította meg, hogy az alperesek a IX. r. alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 339. § (1) bekezdésére alapítottan kérték megállapítani. Az elsőfokú bíróság e megállapítást - vélhetően - az alperesek eredeti - 1999-ben benyújtott - keresetleveleiben foglaltak alapján tette, amelyekben az alperesek jogi képviselője a fenti jogszabályhelyre utalt. Ezzel szemben az alperesek a fellebbezésben előadottakkal megegyezően a 2007. március 2-i beadványukban a kárigényük jogalapjaként a Ptk. 513. § (2) bekezdése alapján alkalmazott Ptk. 350. § (1) és (2) bekezdését jelölték meg. A Fővárosi Ítéltábla ennyiben pontosítja az elsőfokú bíróság által megállapított

tényállást. Mindezek azonban a IX. r. alperessel szembeni kárigény megítélésénél nem bírnak jelentőséggel, mert a IX. r. alperes kárfelelősségét megalapozó jogellenes magatartást és az állított kárukkal való okozati összefüggést pedig az alperesek nem bizonyították.

Az alperes fellebbezésében foglaltakra figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a következőkre mutat rá.

Megalapozatlanul állították fellebbezésükben az alperesek, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében nem rendelkezett a IV. r. - VII. r. alperesek által 2002. március 8-án a bérleti szerződés részleges érvénytelenségének megállapítása iránt előterjesztett viszontkeresetről, amelyben az alperesek a bérleti szerződések 2.3. pontjába foglalt - a bérbeadó azonnali hatályú felmondására vonatkozó - rendelkezések semmisségének megállapítását kérték. Helytállóan mutatott rá ugyanis a felperes az ellenkérelmében arra, hogy a fenti viszontkeresetet az elsőfokú bíróság az ítélet 8. oldal 2. bekezdésében elutasította. Az ítélet 55. oldalán megállapította, hogy „a szerződés 2.3 pontja nem ütközik jogszabályba, így az ezen pontra alapított felmondás joghatás kiváltására alkalmas volt”, a 67. oldalon pedig azt, hogy „a bíróság az alperesek ... viszontkeresetét megalapozatlannak ítélte”.

Alaptalanul sérelmezték azt is, hogy az elsőfokú bíróság a felperesnek egyes alperesekkel szembeni (M Kft., L Bt., B M D Kft.) felmondásai érvényességének megállapítása iránti kereseti kérelmei, illetve a IV. r. - VII. r. alperesekkel szembeni kiürítés iránti keresetei tárgyában a pert nem szüntette meg. Tévesen értelmezték ugyanis a felperes fenti kérelmekkel kapcsolatos nyilatkozatait elállásként. A felperes a 2002. január 23-i tárgyaláson bírói kérdésre úgy nyilatkozott, hogy - mivel megállapításra irányuló igényt csak marasztalásra irányuló kérelem hiányában érvényesíthet - a keresetét akként tartja fenn, hogy az alpereseknek a bérlemény kiürítésére való kötelezését kéri. Amely kérelmét a későbbiek során - mivel az alperesek a bérleményeket kiürítették - a perköltségre szállította le. A felperes fenti nyilatkozatai tartalmuk szerint a kereset megváltoztatásának, illetve leszállításának minősülnek, amelyhez nincs szükség az ellenérdekű fél hozzájárulására. Nem sértett tehát eljárási szabályt az elsőfokú bíróság, amikor a fenti tárgyban a per megszüntetéséről nem határozott.

Helyesen állapították meg - de alaptalanul kifogásolták - az alperesek a fellebbezésükben azt, hogy az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogásukról az ítélet rendelkező részében nem határozott. Mint ahogyan a felperes is utalt rá ellenkérelmében, a Pp. 213. § (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek a perben érvényesített kereseti kérelmekre kell kiterjednie. A Pp. nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan, hogy az ítéletben a beszámítási kifogás felől is kifejezetten rendelkeznie kellene a bíróságnak. A beszámítási kifogás nem önálló igényérvényesítés, hanem a kereseti kérelem elleni védekezés egyik eszköze. A bíróság tehát a beszámítás jogosságát a kereseti kérelem összecszerűsége körében vizsgálja. (BH1989./75.) Az elsőfokú bíróság egyébként a beszámítani kívánt kártérítési igényt jogalapjában elutasította, a döntését az ítélete 64-67. oldalán részletesen megindokolta.

Az alperesek jogi érvelése szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségét is megsértette, kizárólag a 2002. május 8-i tárgyaláson és a 28. sorszámú végzésben oktatta ki a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási kötelezettségről és a bizonyítottság elmulasztásának következményeiről. Kiemelték, hogy a bíróság a 163. sz. végzésében a bizonyítandó tényeket nem jelölte meg. Kifejezetten utaltak e körben a Legfelsőbb Bíróság által a Bírósági Határozatok lapban 2006. évben 298. számú eseti döntésben elvi élel kifejtettekre. A Fővárosi Ítélőtábla e tekintetben nem osztotta az alperesek álláspontját. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége a kereseti kérelemhez és a védekezéshez, valamint a felek által felhozott állítások köréhez igazodik, és az ügy eldöntése szempontjából lényeges körülmények bizonyítására terjed ki. Ezekhez képest terheli a bíróságot a tájékoztatási kötelezettség, mivel a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a bíróság a felek kérelmeihez, jognyilatkozataihoz kötve van, a felek kérelmein nem terjeszkedhet túl. Kétségtelen az is, hogy tájékoztatási kötelezettség akkor is terheli a bíróságot, ha a fél jogi képviselővel jár el. A 2006. október 31-i 163. sz. végzésben az elsőfokú bíróság megnevezte a bizonyító felet (alperes), a bizonyítandó tényt (kártérítési igény, hibás teljesítés) valamint utalt a bizonyítás sikertelenségének következményére is, tehát eleget tett a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségének. A Legfelsőbb Bíróság Pfv. V. 22.111/2006/4. számú döntésében hasonló álláspontot képviselt, teljesítettnek tekintette a tájékoztatási kötelezettséget azzal, hogy a tárgyalási jegyzőkönyvből megállapítható volt: az elsőfokú bíróság tájékoztatta a felperest arról, neki kell bizonyítania az okozott kárt, annak az összegét, az alperes jogellenes magatartását, e magatartás és a bekövetkezett kár közötti okozati összefüggést, és figyelmeztette a felet a bizonyítás sikertelenségére is.

Az alperesek sérelmezték azt is, hogy az elsőfokú bíróság a már elrendelt bizonyítást mellőzte. A Fővárosi Ítélőtábla ezzel kapcsolatban felhívja a figyelmet a Pp. 3. § (4) bekezdésének kifejezett rendelkezésére, mely szerint a bíróság a bizonyítási indítványhoz, illetve a bizonyítást elrendelő határozatához nincs kötve. Mellőzheti a bizonyítás elrendelését, vagy a már elrendelt bizonyítás lefolytatását (kiegészítését, megismétlését), ha azt a jogvita elbírálása szempontjából szükségtelennek tartja, a bizonyítékokat pedig szabadon mérlegelheti, feladata az ügy eldöntése szempontjából releváns tényállás tisztázása. (Pp. 3. § (5) bekezdés) Nem sértett tehát az elsőfokú bíróság eljárási szabályt (Pp. 3. § (3) bekezdés), mely megsértésének a jogkövetkezménye egyébként az lenne, hogy a fél a másodfokú eljárásban felhozhatja a bizonyítékait, a jelen ügyben azonban az alperesek a fellebbezésükben új tényt nem állítottak, új bizonyítékokra nem hivatkoztak. (Csupán megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú ítélet több ízben is indokát adja a szakértői véleményben foglaltak mellőzésének, például, hogy a szerződést vette figyelembe a jogviszony tartalmának megállapítása során, mert a szerződés értelmezése jogi szakkérdés, a jogi szakértő pedig a perben a bíróság.)

Az alperesek jogi képviselője hosszan sorolja fellebbezésében az elsőfokú bíróság által - véleménye szerint - indokolás nélkül figyelmen kívül hagyott bizonyítékokat és

bizonyítási indítványokat, illetve a bíróság által tett- véleménye szerint iratellenes - téves megállapításokat. Az alperesek a fellebbezésüknek ezekben a részeiben ténylegesen nem az egyes bizonyítékok figyelmen kívül hagyását, illetve a bíróság ténymegállapításait, hanem - a beadvány tartalmából megállapíthatóan (Pp. 3. § (2) bekezdés) - az elsőfokú bíróság által hozott döntést támadják. Az alperes által a fellebbezésükben is idézett, a Pp. 221. § (1) bekezdésével kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy a Polgári Perrendtartás e rendelkezése nem teszi a bíróság kötelezettségévé a felek által hivatkozott és csatolt valamennyi okirattal való leltárszerű elszámolást. A döntést a szükséges mértékben kell indokolni, és annak lényeges indokait kell megjelölni. A szükségesség mértékét pedig az eljárás során tisztázásra váró releváns körülmények terjedelme határoolja be. A bíróságnak azokat a körülményeket kell elsősorban megjelölnie az indokolásban, amelyekre a döntését alapította. Szükség esetén kell foglalkozni az előterjesztett, de nem teljesített bizonyítási indítványokkal, és a Pp. értelmében röviden kell említeni a mellőzés indokát. A felek bizonyítási indítványait (szakértői kérdéseit) a bíróság a célszerű pervezetésre és a bizonyítandó tényekre figyelemmel bírálja el, nem köteles valamennyi bizonyítási indítványt, illetve szakértői kérdésfeltevést elfogadni. A bizonyítási eljárásnak az ügy eldöntése szempontjából releváns tények bizonyítását kell céloznia. A bíróság indokolási kötelezettsége elmulasztásának csak akkor van jelentősége, ha az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással volt. (BH1994./405.) Az adott ügyben az elsőfokú bíróság az ítélet 48. oldal utolsó bekezdésében megjelölte, hogy a külön is felsorolt bizonyítékokon túl a tényállást „a becsatolt és beszerzett iratok alapján állapította meg”. Arra pedig, ha valamely bizonyítékot (szakvéleményt, illetve annak egyes megállapítását) mellőzött, az egyes konkrét kérdésekben hozott döntése indokolásánál utalt. Az elsőfokú bíróság tehát határozatában figyelemmel volt a felek által csatolt valamennyi okira, az pedig, hogy a bizonyítékok összességének mérlegelésével (Pp. 3. § (5) bek.) az alperesektől eltérő következtetésekre jutott, nem a bizonyítékok figyelmen kívül hagyását, hanem azt jelenti, hogy a szabad bírói mérlegelés lehetőségével élt. Rámutat egyebekben a Fővárosi Ítéltábla arra, hogy az alperesek beadványaihoz csatolt fotók egy része dátum nélküli, továbbá azokon a bérlemények használatra való alkalmatlanságát bizonyító szavatossági hiba sem látható, ki nem nyitott üzleteket ábrázolnak. Az alperesek 2004. október 15-i beadványához csatolt bérlői levél a felperes szerződésszegését nem, csupán a bérlő álláspontját bizonyítja. Az A/21 alatt csatolt levél pedig annyit, hogy 2001. február 28-án nem volt szupermarket az épületben. Annak bizonyítására tehát, hogy a felperes szerződésszegése miatt nem tudták a bérlők fizetési kötelezettségeiket teljesíteni, a levelek nem alkalmasak. A fellebbezés I.1.3/9-10-11. pontjaiban felsorolt cikkek nem tartalmazzak tényadatokat, csupán a szerzők illetve a nyilatkozók akkori véleményét tükrözik, ezért tények bizonyítására ezek az okirati bizonyítékok sem alkalmasak. Az alperesek által hivatkozott ideiglenes használatba vételi engedély konkrét hibák felsorolását nem tartalmazza, így azok fennállásának bizonyítására nem alkalmas. Az a tény pedig, hogy a hatóság a használatba vételi engedélyt ideiglenes jelleggel megadta, nem bizonyítja az épület és ezen belül a bérlemények használatra való alkalmatlanságát.

Az alperesek fellebbezésükben a szerződés értelmezése körében a látogatottság mértékével, a reklám- és marketingszolgáltatásokkal, az épület műszaki állapotával és környezetével, az információs pulttal kapcsolatban szintén nem az elsőfokú bíróság ténymegállapításait, hanem az e körben a szerződésből a felperest terhelő kötelezettségekre levont következtetéseit, illetve az ennek alapján hozott érdemi döntést támadják. Ezek közül a Fővárosi Ítéltábla a látogatottsággal kapcsolatos felperesi szolgáltatással, a reklám- és marketingszolgáltatásokkal, az épület egészével, az üveglépcsővel, a tereprendezési munkákkal, a külső világítással, a külső parkolóval és a mélygarázzsal, a parkolóhelyek számával összefüggően elfoglalt jogi álláspontjával mindenben egyetértett az elsőfokú bíróságnak. Eltérő álláspontra helyezkedett azonban az alábbiakban részletezett - a bérbeadó szavatossági felelősségi körébe tartozó - hiányosságokat érintően.

Az elsőfokú bíróság a bérleti díjat az egyes funkciók bevásárlóközpont megnyitásakor fennálló hiányára tekintettel mérsékelte. Helyesen utaltak az alperesek arra, hogy a multifunkcionalitás megvalósítása, annak biztosítása a szerződés teljes időtartama alatt a felperes kötelezettsége volt. A bérbeadót ugyanis a bérleti szerződés teljes időtartama alatt terheli a Ptk. 424. §-a szerinti kellék- és jogszavatosság. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság nem vizsgálta - és az erre felajánlott bizonyítási indítvány elutasításának sem adta indokát -, hogy az alperesek bérleti jogviszonyának teljes fennállása alatt végig jelen volt-e, illetve megvalósult-e a multifunkcionalitás. Ítéletében csupán annyit állapított meg, hogy a felek jogviszonyában érvényesülő bevásárlóközpont teljesítése 2000. augusztus 1-jén - a sportfunkció belépésére tekintettel - valósult meg 100 %-ban. Az alperesek azonban hivatkoztak arra, hogy a Cs Sz Rt. 2000. augusztus 23-án beszüntette tevékenységét. A szupermarket hiányát támasztja alá az alperesek által a 2004. október 15-i beadványukhoz A/20 alatt csatolt levél is. A multifunkcionalitást az elsőfokú bíróság - egyébként helyesen - a felperesi szolgáltatás lényeges elemének tekintette, a szupermarket meglétét pedig kifejezetten kiemelte. E kereskedelmi funkció jelenlétét a szakértői vélemény is különösen fontosnak ítélte. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a bérleti jogviszony tartós jellegére tekintettel nem mellőzhető annak vizsgálata, hogy a felperes szolgáltatásának lényeges részét képező multifunkcionalitás - a szupermarket (mint mágnesbérő) meglétével együtt - az alperesek bérleti jogviszonya fennállásának teljes időtartama alatt megvalósult-e.

Nem látta alkalmasnak továbbá a Fővárosi Ítéltábla a felperes házirendben vállalt szerződéses kötelezettségvállalása megvalósulásaként az információs pult alkalmazását. A felperes a maga alkotta házirendben információs rendszer üzemeltetését vállalta, a rendszer - mely fogalom eleve több, egymáshoz kapcsolódó egység jelenlétét feltételezi - felállítására pedig már a bevásárlóközpont megnyitásával egyidejűleg kötelezettséget vállalt. A felperes szolgáltatása tehát abban az időben, amíg csupán egy információs pultot működtetett a földszinten - amely bizonyítottan megnehezítette az üzletházon belüli zavartalan közlekedést - a tájékoztató rendszer további elemei nélkül, nem tekinthető szerződésszerűnek. Az elsőfokú bíróság azonban - eltérő jogi álláspontjánál fogva -, nem vizsgálta az információs rendszer elemeinek megvalósulását. Rámutat e körben a másodfokú

bíróság arra, hogy maga a felperesi állítás szerint is a megnyitást követő két és fél hónapon belül került sor annak megvalósítására, ugyanakkor az alperesi hivatkozások szerint a rendszer kiépítése még 2002. évben is váratott magára.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság: annak tisztázása, hogy a felperes érdekeltségi körébe eső központi rendszer hibája, avagy az alperesek érdekeltségi körébe tartozó üzleten belül kiépített szabályozórendszer hibája okozta-e a levegő keringető- és szellőző rendszer működésében az üzletház megnyitását követően kb. fél évig jelentkező problémákat, szakértő közreműködését igénylő kérdés. Tévesen utasította azonban el az erre irányuló alperesi bizonyítási indítványt arra hivatkozással, hogy a szakértői bizonyítás a perbeli körülmények megváltozása miatt már a megnyitáskori állapotra nem folytatható. A helyszíni szemle a bizonyítás csupán egyik lehetséges módja. Műszaki szakkérdés azonban abban a kérdésben való állásfoglalás, hogy az alperesek által e körben szolgáltatott, valamint a felperes birtokában lévő okirati bizonyítékok, műszaki dokumentációk elegendő adatokkal szolgálnak-e az e kérdésben való szakvélemény nyújtásához.

Az alperesek a levegő keringető- és szellőzőrendszer működésére vonatkozóan hiba-bejelentési jegyzőkönyveket csatoltak. A jegyzőkönyveken egyes esetekben szerepel az épület üzemeltetőjének a hiba okára vonatkozó megjegyzése, nem állapítható azonban meg a kijavítás ideje. Tény, hogy szemle útján ma már nem állapíthatóak meg a perbeli időszakban fennállt állapotok, azonban a jegyzőkönyvek egyértelműen bizonyítják, hogy a bérleményekben a téli időszakban 28-30 fok meleg volt. A peranyagban szereplő jegyzőkönyvek, és az ingatlanban működő levegő keringető- és szellőzőrendszer jellemzőinek ismeretében műszaki szakértő közreműködésével tisztázható, hogy a hiba oka a felperesi érdekkörbe eső központi egységben, vagy az alperesek egységeiben volt-e. Abból, hogy nem minden bérleményben jelentkeztek hibák - szakértelem nélkül - nem vonható következtetés a központi rendszer hibátlanságára. Az egyes jegyzőkönyvekre rávezetett, a hűtővíz hőmérsékletére utaló megjegyzés éppen a vizet eléggé lehűteni nem képes központi rendszer hibájára utal. Továbbá az, hogy az egyes új üzletek megnyitása (belépése a rendszerbe), a szabályozottságra a fenti mértékű kihatással volt, nem az egyes üzletekben lévő egységek, hanem a rendszer instabilitására utal.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 213. § (2) bekezdése szerint hozott részítéletével a rendelkező részben írtaknak megfelelően részben helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, míg az alperesi bérleti díj hátralék összegszerűségét érintő fellebbezett rendelkezéseit - a bizonyítási eljárás másodfokú eljárás kereteit meghaladó kiegészítésének szükségességére figyelemmel - a fent kifejtettek szerinti szavatossági igények tekintetében a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

Az újabb eljárásban a másodfokú bíróság már kifejtett eltérő álláspontjára figyelemmel a bevásárlóközpont multifunkcionalitását érintő, az alperesi bérletek teljes időtartama alatti fennállásának vizsgálatára, valamint a levegő keringető- és

szellőzőrendszer hibájának okára, és az információs rendszer teljes kiépítésének megvalósulására vonatkozóan szükséges a bizonyítási eljárás kiegészítése. A bizonyítási eljárás kiegészítésével összefüggően - figyelemmel az elsőfokú eljárásban a felek között e tekintetben is felmerült eltérő jogi álláspontokra - a másodfokú bíróság arra mutat rá, hogy a bizonyítási teher átfordulását nem eredményezi, ha a felperes az alperesi bizonyítási érdekkörbe tartozó okirati bizonyítékok megtekintését a szakértőknek a helyszínen teszi lehetővé. Pergazdaságossági és célszerűségi szempontok indokolhatják a szükségessé vált okirati bizonyítékok helyszínen való megtekintését és erről másolatok készítését, azt pedig peradatok igazolták, hogy a felperes a bizonyítás ilyen módon való felvételétől nem zárkózott el. A bizonyítási eljárás kiegészítését követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy állást foglaljon a felperesi hibás teljesítésből eredő további alperesi igények megalapozottságát érintően.

A Fővárosi Ítéltábla a felperesi kereset tárgyában hozott hatályon kívül helyező döntésére tekintettel a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján a felperesi keresettel kapcsolatban a felek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét csak megállapította. Annak viselése tárgyában a megismételt eljárás eredménye alapján az elsőfokú bíróságnak kell határoznia. A fellebbező alperesek keresetét (és viszontkeresetét) elutasító ítéleti rendelkezést helybenhagyó döntésére figyelemmel pedig a Pp. 77. §-a, 78. § (1) bekezdése alapján az I., II., V., VI., VII., VIII. r. alpereseket kötelezte a IX. r. alperes javára megállapított másodfokú perköltség megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla az ügyvédi munkadíj összegét a kereset benyújtásának időpontjára tekintettel alkalmazandó 12/1991. (IX. 29.) IM. rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése értelmében mérlegeléssel állapította meg. Az ügyvédi munkadíj mértékét mind a felperes, mind az alperesek keresete vonatkozásában a pertárgyérték 1%-ában határozta meg, és az általános forgalmi adót is figyelembe véve állapította meg. Az összecszerűség megállapításakor tekintetbe vette, hogy a másodfokú eljárásban jogkérdésben döntött, bizonyítást nem vett fel, és a felek jogi képviselői a beadványaikban túlnyomórészt az elsőfokú eljárásban már felhozott előadásaikat ismételték meg.

Budapest, 2008. június 25.

. Hunyady Mariann s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.  
előadó bíró

. Czifra Veronika s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági ügyintéző