

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.785/2019/9.

A tanács tagjai: Dr. Szabó Klára a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna előadó bíró, Dr.
Parlagi Mátyás bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Szabó Attila ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Kovács Szabolcs István Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Kovács Szabolcs István ügyvéd)

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
2.Gf.75.629/2018/15.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság
34.G.300.596/2017/29.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét részben akként változtatja meg, hogy az alperest a tőkeösszeg után 2016. december 31. napjától a kifizetés napjáig terjedő időszakra kötelezi a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt késedelmi kamata megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.
- Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 730.000 (hétszázharmincezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.
- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 1.148.900 (egymillió-száznegyvennyolcezer-kilencszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes 2004. évben meghirdetett neonreklám kihelyezésére és üzemeltetésére szóló pályázatát a felperes nyerte meg. Ennek eredményeként 2005. január 19. napján bérleti szerződést kötöttek a szám alatti épület homlokzatán lévő reklámhelyre. A felek a szerződésükben annak tárgyát, a felek jogait és kötelezettségeit részletesen szabályozták. A 4.7. pont szerint a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan meghosszabbodik. Az 5.1. pont alapján amennyiben a bérbeadó a bérlő megbízásából fényreklám kihelyezésére érvényes építési engedélyt kap, és a fényreklámot kihelyezi, az üzembe helyezés napjától számítottan a szerződés időtartama hat év. Az 5.2. pont értelmében a bérleti szerződés a határozott időtartam lejárta előtt megszűnik egyebek

mellett közös megegyezéssel. Az 5.3. pontban írtak folytán a bérlő azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést a bérbeadót terhelő a 3.6. pontban foglalt kellék- és jogszavatossági kötelezettség megsértése esetén. Azonnali hatályú felmondásnak van helye továbbá, ha a bérbeadó a szerződésben vállalt egyéb kötelezettséget nem teljesíti, feltéve, ha a bérlő a bérbeadót megfelelő határidő tűzésével és a következményre való figyelmeztetéssel írásban felszólította, és a bérbeadó a kötelezettségét a határidő elteltéig nem teljesítette. A 7.3. pont szerint, ha a bérleti szerződés a határozott időtartam eltelte előtt a bérlőnek felróható okból szűnik meg, a bérlő köteles a szerződés lejártáig hátralevő nettó bérleti díj 50%-át, de minimum egy évi nettó bérleti díjat kártérítésként megfizetni. A 6.1. pontban a felek 9.500.000 forint + áfa/év bérleti díjban állapodtak meg, ami két részletben félévenként előre volt fizetendő, és a 6.4. pont szerint a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs rátával emelkedett.

- [2] Mivel 2011-ben az alperes nem nyilatkozott arról, hogy a szerződést meg kívánná szüntetni, az automatikusan meghosszabbodott. A felperes mind a reklámtábla elhelyezésére a Nyugati tér 6. szám alatti társasházzal megkötött bérleti szerződést, mind a reklámtábla karbantartására vonatkozó szerződést hat évvel meghosszabbította.
- [3] Az alperes 2016. október 20. napján kezdeményezte a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2017. május 1. napjával, de a felek közötti ezzel kapcsolatos egyeztetés nem vezetett eredményre. Az alperes 2016. november 30. napjára rendes felmondást közölt. A felperes válasziratában a felmondást nem fogadta el, azt jogellenesnek minősítette. Álláspontja szerint a szerződés 2017. október 31. napjáig hosszabbodott meg, ezért a felmondás jogkövetkezménye kártérítés.
- [4] Az alperes 2016. december 19-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy a reklámberendezésre nem tart igényt, továbbá 2016. december 1-től a bérleti díjat sem fizette meg. A felperes a reklámhordozót 2017. február 27-én elbontatta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében 14.262.274 forint átalány-kártérítés, ennek 2016. december 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a szerződés 7.3. pontja szerint. Előadta, hogy az alperes jogellenesen mondta fel a határozott idejű, 2017. október 31. napjáig meghosszabbodott szerződést. Az átalány-kártérítés összege egy évi nettó bérleti díj, ami 2017. évben 14.262.274 forint volt. Érvelése szerint a hirdetési szakmában általános üzleti szokás a határozott idejű szerződés, így a perbeli szerződés is, bár ezt nem tartalmazta, csak határozott időre hosszabbodhatott meg. A részéről a szerződési akarat a szerződés határozott idejű meghosszabbodására irányult. A felek szerződéses akarata általában nem irányulhatott a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazására, mert az az adott üzletágban ésszerűen kialakított üzleti szokásokkal is ellentétes lenne.
- [6] A felperes a másodfokú bíróság felhívására nyilatkozott akként, hogy a reklámfelület leszerelése 2017. április 17. napján történt meg.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte vitatva annak jogalapját és összecszerűségét is. Álláspontja szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 431. § (1) és (2) bekezdése szerint a határozatlan időre kötött bérleti szerződést tizenöt napra lehet felmondani. Határozatlan idejűvé alakul a határozott időre kötött bérleti szerződés, ha a bérlő a bérleti idő lejártá után a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozik. A 2016. november 3. napján kelt felmondás jogszerű volt, a szerződés 2016. november 30. napjával megszűnt. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés 4.7. pontja - miszerint a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan meghosszabbodik - a régi Ptk. 228.§ (3) bekezdésébe ütközik, tehát semmis. A 7.3. pontban megkövetelt felróható magatartás az oldalán nem állapítható

meg. Az összecszerűséget eltűzöttnek tartotta, és annak jogcíméül a régi Ptk. 200. § -a nem szolgálhat.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 14.262.274 forintot, ennek 2016. december 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat +8 százalékponttal növelt mértékű kamatát és 1.761.350 forint perköltséget.
- [9] Nem vitatott tényként rögzítette, hogy a peres felek között 2005. január 19. napján határozott idejű bérleti szerződés jött létre a régi Ptk. 423. §-a szerint. A régi Ptk. 200. §-a alapján a felek a szerződés tartalmában szabadon állapodhatnak meg. Utalt a BDT 2005.1281. számú határozatra és a jogirodalomra abban a körben, hogy a szerződés tartalmává válnak külön kikötés nélkül hallgatólagosan is mindazon kötelezettségek, amelyek az adott szerződés természetéből és céljából, a felek közötti korábbi gyakorlatból, valamint a kialakított szakmai szokásokból szükségszerűen következnek.
- [10] A felek között egy speciális, vállalkozási elemeket is tartalmazó bérleti szerződés jött létre, aminek tárgya egy speciális szolgáltatás igénybevétele.
- [11] A felek között a vita a szerződés 4.7. pontjának értelmezését illetően alakult ki abban a tárgyban, hogy ha a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan meghosszabbodik, úgy az további hat évre, azaz határozott időre történik, vagy a szerződés határozatlan idejűvé válik. A felperes álláspontja alátámasztására szerződéseket csatolt, illetve az elsőfokú bíróság tanúként kihallgatta a szerződéskötéskor a felek képviselőjében eljáró személyeket, valamint a D. Kft. volt közép-európai vezetőjét. A tanúk vallomása alapján megállapította, hogy a szakmában a határozott idejű bérleti szerződések a szokásosak. Van olyan szerződés, amibe belefoglalják, hogy a hosszabbítás határozott időre szól, és van olyan, amibe nem. A reklámhordozó eszközök kihelyezésével kapcsolatos feladatok azonban szükségessé teszik, hogy a bérbeadó részéről a jogviszony tervezhető legyen. A kihelyezés helyszínéül szolgáló ingatlan tulajdonosával hosszú távú bérleti szerződést kell kötni, a reklámhordozókat le kell gyártatni, karbantartásukra szerződést kell kötni. A felállításhoz, leszereléshez hatósági engedély, daru alkalmazása esetén közterület használati engedély kell.
- [12] A régi Ptk. 205. § (1), (3) és 207. § (1) bekezdésének ismertetését követően kifejtette, hogy értelmezése szerint az, hogy a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan meghosszabbodik, tekintettel a tanúvallomásokban és okiratokban igazolt szakmai gyakorlatra azt jelenti, hogy a meghosszabbodás határozott idejű. Ezt támasztja alá, hogy a határozatlan idejű szerződés bizonytalanságot keltene például azért, mert a felperesnek bérleti szerződést kellett kötnie a társasházzal, amelynek tetején a reklámhordozót elhelyezték. A szerződés nem csupán bérleti elemeket tartalmaz, így nem lehet rá sematikusán alkalmazni a bérletre vonatkozó szabályokat.
- [13] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az eset összes körülményeit figyelembe véve a peres felek szerződése felmondás hiányában 2017. évig meghosszabbodott. Azt rendes felmondással megszüntetni nem lehetett.
- [14] Az alperes a gazdasági, üzleti élet professzionális szereplője. Így elvárható tőle, hogy a gazdasági tevékenységéhez kapcsolódó szerződései megkötése során a kellő gondossággal járjon el. Ebbe tartozik az üzleti partnerei szerződéseinek gondos áttanulmányozása, és az üzletkötésben rejlő kockázatok felmérése. Elvárható, hogy adott esetben szakember véleményének kikérését követően döntsön üzleti partnere szerződéses ajánlatának elfogadásáról. Ellenkező esetben megsérti a régi Ptk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettségét, és nem úgy jár el, ahogyan az az adott esetben általában elvárható. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a 4.7. pont nem érthetetlen, mert az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint lehet értelmezni a

régi Ptk. 207. §-a alapján. A kikötés világos és egyértelmű. A felek akarata is erre irányult, és a szakmai gyakorlat egységes ebben a kérdésben. Nem jogellenes, hiszen a felek a szerződés tartalmában szabadon állapodhattak meg a régi Ptk. 200. §-a alapján. A feltétel nem lehetetlen sem fizikailag, sem jogilag, a szerződés a felek akaratának megfelelően meg is hosszabbodott. A szerződés 4.7. pontja tehát nem semmis, így az a szerződés részét képezi.

- [15] A jogellenes felmondás folytán a peres felek szerződésének 2-3. pontja alapján az egy éves nettó bérleti díj kártérítésként a felperesnek jár. Mivel az alperes a felperes keresetének összezszerűségét általánosságban vitatta, azt az elsőfokú bíróság nem vizsgálta. E körben a BDT 2010.2212. számon közzétett határozatra hivatkozott.
- [16] Az ítélettel szemben az alperes fellebbezett.
- [17] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy az alperest terhelő marasztalás összegét 2.773.216 forintra és ennek 2016. december 31. napjától a kifizetés napjáig terjedő időszakra, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt késedelmi kamatára leszállította. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Mellőzte az alperes elsőfokú perköltség fizetési kötelezettségét, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 194.490 forint elsőfokú perköltséget. A másodfokú bíróság kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 1.118.839 forint másodfokú perköltséget.
- [18] A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényeket az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a tényállást döntően helytállóan állapította meg. Azt annyiban módosította, hogy a felperes a reklámhordozót 2017. február 10. napjára bontatta el. Ebből következően viszont a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével csak részben értett egyet.
- [19] A bérleti szerződés annak 5.1. pontja értelmében a fényreklám üzembe helyezésének napjától számított hat év határozott időtartamra jött létre. A felek egyező nyilatkozata szerint a 2009. szeptember 1. és december 31. napja közötti időszakban a fényreklám karbantartás miatt nem üzemelt, ezért a 2005. január 19-i szerződésben meghatározott hat év 2011. október 31. napjáig tartott.
- [20] Az elsőfokú bíróság a 2018. január 30. napján megtartott tárgyalás 21. sorszámú jegyzőkönyvében foglaltak szerint helytállóan tájékoztatta a peres feleket a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3) bekezdése alapján arról, hogy a 164. § alapján a felperesnek kell bizonyítania a bérleti szerződés tartalmát, illetve azt, hogy a 4.7. pontjának azon rendelkezése, amely szerint „a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan meghosszabbodik”, a szerződés határozott időre szóló meghosszabbodását jelenti. A tény bizonyítására az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le, és annak eredményét, a rendelkezésre álló bizonyítékokat a régi Pp. 206. §-ában foglaltak szerint helytállóan értékelte. A szerződés 4.7. pontjának tartalmával, annak helyes értelmezésével kapcsolatos jogi indokokat a másodfokú bíróság teljeskörűen osztotta. A szerződés 4.7. pontjában foglalt feltétel a régi Ptk. 228. § (3) bekezdésében meghatározott okokból nem tekinthető semmisnek. Vagyis az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból a tényből, hogy a bérleti szerződés az első hat éves időszak lejártát, 2011. október 31. napját követően újabb hat évre, 2017. október 31. napjáig meghosszabbodott.
- [21] A felperes a keresete alapjául szolgáló jogi érvelés körében az elsőfokú eljárás során azt adta elő, hogy az alperes jogellenes felmondására tekintettel a bérleti szerződés 7.3. pontja alapján megilleti minimum egy év bérleti díjnak megfelelő átalányösszegű kártérítés. A másodfokú eljárás során ezt a nyilatkozatát akként módosította, hogy 2017. április 17. napjára távolított el a reklámfelületet, így a bérleti szerződés ekkor szűnt meg. Kifejtette: azzal, hogy az alperes jogellenesen mondta fel a bérleti szerződést, az ő magatartására visszavezethető okból következett be a szerződés megszűnése.

A felperes szerint az alperes átalány-kártérítési kötelezettségét előíró, a bérleti szerződés 7.3. pontjában meghatározott mindkét konjunktív feltétel bekövetkezett.

- [22] A másodfokú bíróság szerint az alperes 2016. november 3. napján közölt felmondása nem volt alkalmas a bérleti szerződés egyoldalú jognyilatkozattal való megszüntetésére, mert a bérleti szerződés a határozott időtartam alatt az egyoldalú, rendes felmondással történő megszüntetés lehetőségét nem biztosította, és nem biztosítja ezt a jogot a régi Ptk. sem. Az alperes által rendes felmondásként közölt felmondással kapcsolatban a peres felek egyike sem hivatkozott arra, és az alperes sem állította, hogy az azonnali hatályú felmondás bármely feltétele fennállt volna. Az alperes „rendes felmondásként” közölt felmondása emiatt a kívánt joghatás elérésére nem volt alkalmas, az a bérleti szerződést nem szüntethette meg a régi Ptk. 321. § (1) bekezdésében foglaltak szerint. Azt a tény azonban, hogy a felperes a reklámhordozót az alperes jogellenesnek tekintett felmondását követően elbontatta, a szerződés megszüntetésére irányuló - eredményét tekintve az alperesével egyező - akaratnyilvánításnak kell tekinteni. Erre figyelemmel a reklámtábla eltávolításának napjával a bérleti szerződés a 5.2.a) pontja értelmében közös megegyezéssel megszüntetettnek tekintendő.
- [23] A felperes ezért nem átalány-kártérítésre jogosult a bérleti szerződés 7.3. pontja alapján, hanem a bérleti szerződés megszűnésének időpontjáig esedékes bérleti díj iránti követelést érvényesíthet az alperessel szemben. A felperes a kereseti követelését kártérítés jogcímén terjesztette elő. A bíróság a kereset jogcíméhez nincs kötve olyan értelemben, hogy ha a felperes által tévesen megjelölt jogcím helyett a fél által előadott tények alapján megállapítható helyes, illetőleg más jogcímen is alaposnak tekinthető a kereseti követelés, ezzel nem sérti a régi Pp. 215. §-ában foglaltakat [2/2010 (VI. 28.) PK vélemény 5.a) pont, EBH2006. 1422]. A fél kérelmét a jogvita alapjául szolgáló tények, a jogviszony tartalma alapján kell elbírálni.
- [24] A felperest a bérleti szerződés megszűnésének időtartamáig bérleti díj címén illeti meg követelés az alperessel szemben, ezért a perben jelentős volt az a tény, mikor szűnt meg a szerződés ténylegesen. Ennek időpontját a másodfokú bíróság a reklámtábla elbontásának időpontjában állapította meg. A felperes az elsőfokú eljárás során ezt 2017. február 10. napján jelölte meg, amit az alperes a másodfokú bíróság felhívására nem tett vitássá. A felperes a másodfokú eljárás során tényként azt állította, hogy az elbontás 2017. április 17. napján történt meg. Ez a tényállítás a régi Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban nem volt figyelembe vehető.
- [25] A felperes a 2016. december 1. napjától 2017. február 10. napjáig terjedő időszakra jogosult bérleti díj címén az alperestől teljesítést követelni. A bérleti díj összege 2016. december és január hónapra 1.377.046 forint, míg a 2017. február hónapra 10 napra 396.170 forint. Ekként a 2016. december 1-től 2017. február 10-ig terjedő időszakra járó bérleti díj összege nettó 2.773.216 forint. A másodfokú bíróság szerint a felperes a bérleti díjra nettó összegben jogosult, minthogy a kártérítés iránti követelését is nettó összegben terjesztette elő, és a régi Pp. 215. §-a alapján a bíróság nem terjeszkedhet túl a kereseti kérelmen.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, másodlagosan az eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [27] A tényállás általa relevánsnak tartott részének ismertetését követően kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti bizonyítási teher körében a szerződés határozott idejűsége tárgyában kötelezte a feleket bizonyításra, az elbontás idejére, a szerződés megszűnésének körülményeire nem. Ennek vizsgálatát az eljáró bíróságok nem tartották fontosnak. A másodfokú bíróság az ítéletét olyan tényállásra alapozta, amelyre nem volt bizonyítás, a régi Pp. 3. § (3)

bekezdése szerinti bizonyítási teher körébe nem vonták be. A másodfokú bíróság nem rendelt el bizonyítást a reklám elbontásának idejére és ennek hiányosságát sem állapította meg. Úgy változtatta meg az elsőfokú ítéletet, hogy a hivatkozott tényállási elem tisztázatlan maradt, és a feleknek nem volt egyező nyilatkozata. A másodfokú bíróság nem küldte meg az alperes fellebbezés-módosítását és egyéb beadványait, ezért azokra csak az iratismertetés alapján tudott válaszolni. A másodfokú bíróság a régi Pp. 136/B. §-ában foglaltakat nem teljesítette.

- [28] A jogerős ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy a felek közös megegyezéssel szüntették meg a szerződést. A maga részéről nem fogadta el a felmondást, és már az első iratában jelezte, hogy a szerződés 2017. október 31. napja előtti megszűnése esetére kártérítési igényt fog támasztani. Az alperes az általa bejelentett kártérítési igényt tudomásul véve a bérleti díjfizetést megtagadta és követelte a reklám elbontását. A bérleti díjfizetés megtagadására és a szerződés alperesi felmondására tekintettel a teljesítése lehetetlenné vált. A teljesítése ellehetetlenülését és kártérítési igényét bejelentette.
- [29] A régi Ptk. 313. §-a szerint ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. A felperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeinek alkalmazását is választhatta, amellyel a szerződéses kötelelem kártérítésbe fordítható. A régi Ptk. 312. § (2) bekezdése szerint, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet.
- [30] A másodfokú ítélet a régi Ptk. 300., 312. és 313. §-ai alkalmazását mellőzve iratellenesen, megalapozatlanul állapította meg a szerződés közös megegyezéssel történő megszűnését és annak időpontját. A másodfokú bíróság nem vizsgálta a kártérítés törvényi feltételeit. A bérleti szerződés 7.3 pontjából kitűnően ezt a felek rendezték. A hátralévő futamidő felének megfelelő, de minimum egy évi bérleti díjban állapították meg az általános-kártérítés összegét. A keresetét kártérítés jogcímén terjesztette elő, és követelése jogcímének indokát is adta. Az alperes érdemben nem vitatta a kártérítési jogát, ezért azt nem is vizsgálta a bíróság. A kártérítés mértékét a szerződés állapítja meg.
- [31] A másodfokú bíróság nem értékelte, hogy az alperes jogellenes felmondása és a bérleti díjfizetés megtagadása következményeként bontotta el a reklámot, mert a teljesítés folytatása a hatalmas költségek miatt felperesi oldalról ellehetetlenült. A szerződés megszűnése nem a felek közös megegyezésén alapult. A szerződés 7.3 pontja szerinti feltétel egyértelműen megállapítható.
- [32] A másodfokú bíróság a peres adatok értékelésénél nyilvánvalóan helytelen következtetést vont le. Iratellenes megállapítás, hogy a reklám elbontásának ideje 2017. február 10. napja. Ez a dátum elírás.
- [33] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A felülvizsgálati kérelem alapvető tévedésének minősítette, hogy nem vitatta a felperes kártérítésre való jogát. Mindvégig következetes volt az az álláspontja, hogy a 2005. január 19. napján megkötött bérleti szerződés a hat éves időtartam elteltét követően határozatlan idejű - tehát nem újabb hat évre szóló - volt, ezért a felperes kártérítésre nem jogosult. A szerződés 5.2.a) pontja alapján a másodfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek között egyező akaratnyilvánítás volt a szerződés megszüntetése. A másodfokú bíróság még így is a felperes javára tért el, mert nem 2016. november 30. napjában, hanem 2017. február 10. napjában állapította meg a megszűnés napját.
- [34] A régi Ptk. 312-313. §-át illetően kifejtett felperesi érvelést tévesnek minősítette. A bérleti díj további megfizetésének elmaradása - függetlenül attól, hogy a felmondás jogszerű volt-e vagy sem - nem eredményezhet lehetetlenülést és annak jogkövetkezményeit. A reklámtábla 2017. február 10. napjáig üzemszerűen működött, ellátta a funkcióját. Másrészt az alperes oldalán hiányzik a felróhatóság, a szerződést jogos okból mondta fel. A felperes az üzemeltetési költségeit állította, de nem bizonyította. A reklámtábla elbontásának időpontja kapcsán a másodfokú bíróság a régi Pp.

163. § (2) bekezdésére tekintettel helyesen határozta meg 2017. február 10. napját, ezt az időpontot ugyanis a felperes maga adta elő az elsőfokú eljárásban, és azt az alperes nem vitatta. A másodfokú bíróság akkor járt volna el jogszabálysértően - a régi Pp. 235., 247. §-ába ütköző módon -, ha a másodfokú eljárásban új tény állítását és annak vizsgálatát tette volna lehetővé.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A Kúria 2019. november 20. napján meghozott Pfv.V.20.785/2019/8. számú végzésével az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmét hivatalból elutasította.
- [36] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése előírja, hogy a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [rég Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].
- [37] Eljárási szabály megsértése csak akkor alapozza meg a felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott [rég Pp. 275. § (3), (4) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelemben megjelölt eljárási jogszabályok, a régi Pp. 3. § (3) bekezdése (tájékoztatás a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről), 136/B. §-a (a folytatódó tárgyalás szabályai), 163. §-a (a bizonyításra szoruló vagy nem szoruló tények) nem sérültek, illetve az érdemi elbírálásra nem hatottak ki. A régi Pp. 213. §-a, azaz az ítélet teljességének követelménye azért nem sérült, mert a jogerős ítélet kiterjedt a felperes kereseti kérelmének valamennyi elemére.
- [38] A Kúria a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogszabálysértéseket vizsgálta.
- [39] A peres felek között egy bérleti szerződésként megjelölt, de a bérlet, a vállalkozás és az üzemeltetés elemeit egyaránt hordozó atipikus szerződés jött létre. A szerződés (az üzembe helyezésről számított) hat éves határozott időre jött létre (5.1.pont). A 4.5. pont szerint a bérleti idő felmondás nélküli eltelte után a szerződés automatikusan megszűnik. A szerződés maga a rendes felmondást nem tette lehetővé, felmondani a reklámhely üzembe helyezését követően az 5.2. pont szerint csak szerződésszegés okán azonnali hatállyal lehetett.
- [40] Mind az első-, mind a másodfokú bíróság az alperes felmondását jogellenesnek értékelte. E jogi következtetésük helytálló, mivel a perbeli - atipikus - szerződés nem alakult át határozatlan időtartamúvá, így rendes felmondásra jogszerű lehetőség nem volt. A jogellenes felmondás viszont a szerződést nem szüntette meg, az alapján a felek továbbra is kötelesek voltak a teljesítésre. Ennek ellenére az alperes nemcsak a felmondással, hanem a 2016. december 19-én kelt, a felperesnek címzett levelében is kifejezésre juttatta, hogy a maga részéről a bérbeadó felperes teljesítésére nem tart igényt, valamint 2016 decemberétől a bérlőkénti díjfizetési kötelezettségének sem tett eleget. A perben tehát bizonyítást nyert, hogy az alperes a továbbiakban nem volt hajlandó a teljesítésre, vagyis a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadta (rég Ptk. 313. §), és ez esetben a felperes mint jogosult választhatott a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. A régi Ptk. 312. § (2) bekezdése értelmében ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a kötelezett felelős, a jogosult a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhet. A felperes a kárának megtérítését választotta, amit a felek a szerződés 7.3. pontjában már előre szabályoztak.
- [41] A felperest tehát a szerződés 7.3. pontja szerinti kártérítés illeti meg, ahogy azt az elsőfokú bíróság ítéletében kimondta. A követelés más jogcímen való vizsgálatára nem volt szükség.
- [42] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben előadott okból jogszabálysértő volt, ezért azt a Kúria hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét a per fő tárgyát illetően helyben hagyta [rég Pp. 275. § (4) bekezdés]. A késedelmi kamatfizetési kötelezettséget a régi Ptk. 301/A. § (1)-(2)

bekezdése szerinti mértékben - a módosított kereseti kérelemben meghatározott kezdő időpontnak megfelelően - a késedelembe esés napjától állapította meg.

Záró rész

- [43] A perköltségről szóló rendelkezés a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdésén, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésén, 4/A. §-án alapult.
- [44] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2020. május 25.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Parlagi Mátyás s.k. bíró