

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.810/2020/4.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Sipos Balázs Tihamér ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

Dr. Bába István ügyvéd

A per tárgya:

Bérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szegedi Törvényszék 3.Gf.40.002/2020/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Szegedi Járásbíróság 4.G.40.126/2017/99.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes tulajdonában lévő ... helyrajzi szám alatti, kivett autóbuszpályaudvar elnevezésű ingatlan területén áll az alperes tulajdonát képező „...” elnevezésű üzlethelyiség felépítmény.
- [2] A felperes jogelődje és az alperes között 2006. március 24-én bérleti szerződés jött létre az alperes tulajdonát képező felépítmény által elfoglalt, összesen 212 m² nagyságú területrésze vonatkozóan. A bérleti díj 212.000 forint+áfa volt, amelyet a bérbeadó által kiállított számla alapján 15 napon belül kellett megfizetni. A szerződésben a bérbeadó 100 m³ fogyasztási maximum erejéig vállalta biztosítani a vízvételi lehetőséget.
- [3] A felek a szerződést 2006. április 01. napjától határozatlan időre kötötték azzal, hogy a bérleti

szervezés csak a tevékenység végzéséhez szükséges működési engedély kiadása napján lép hatályba. Megállapodtak továbbá, hogy az üzlet üzemeltetéséhez szükséges minden hatósági engedély beszerzése az alperes bérlet kötelezettsége.

- [4] Az alperes által vendéglátóipari egységként üzemeltetett felépítményt a ... téri piac rekonstrukcióját megelőzően a piac felől közelítették meg az alperesi kft. tulajdonosa és alkalmazottai, továbbá a vendégek is. A felépítmény terasza is a ... téri piac felőli oldalon helyezkedik el, és a teraszon keresztül lehetett magát az épületet megközelíteni. A felperesi jogelőd területéről a felépítmény megközelítése nem volt biztosított. A felperesi jogelőd tulajdonában lévő terület és a ... téri piac között volt egy kerítés és egy kapu, amelyet a felperes lezárt, mivel az alperes nem gondoskodott arról, hogy megfelelően biztosítva legyen, hogy a felperes tulajdonában lévő területre az illetéktelen személyek bejuthassanak.
- [5] A ... Kft. a 2006. május 11-i levelében jelezte a felperes jogelődje felé, hogy a ... téri piac rekonstrukciójának I. üteme befejeződött, az új piac üzemeltetési koncepciója miatt a továbbiakban nem tudja biztosítani a felperes területén található, a piac felé árusító ... italkimérő megközelítését. 2006. június 31-től 2008 márciusáig az alperes az általa bérelt területen lévő felépítményt sem a ... téri piac felől, sem a felperes tulajdonában lévő terület felől nem tudta megközelíteni.
- [6] Az alperes 2008. március 17-én megállapodást kötött a ... Kft-vel, amelyben a ... Kft. vállalta, hogy a piac területéről átjárást biztosít az ... megközelítése érdekében úgy, hogy az ne veszélyeztesse a piac működését és vagyonvédelmét. Erre figyelemmel a ... Kft. a ... téri piac felőli kerítést megnyitotta és ezen átjárás jogáért külön díjat nem számolt fel az alperesnek. Az alperes tudomásul vette, hogy a rekonstrukció II. ütemének megkezdésével a piac e területe építési területté válik és a ... Kft. az átjárási jogot a továbbiakban az építkezés befejezését követően nem tudja biztosítani. Az alperes a rekonstrukció II. ütemének megkezdésétől a felépítményt bezárva tartotta, és a felperesi jogelőd és az alperes között tárgyalások folytak annak érdekében, hogy a felperesi jogelőd biztosítsa saját területéről az alperesi felépítménybe történő bejutást.
- [7] A felperesi jogelőd 2010 augusztusában a bérlemény megközelítésére javaslatot terjesztett elő akként, hogy a ... tér ... sgt. felőli oldaláról, a telekhatárnál lévő füves területen biztosítja az ingatlanba történő bejutást egy, a telekhatártól 1 m távolságra létesítendő kordon kialakításával. Ezt a megoldást az alperes először nem fogadta el, a bérleti díj mérséklésére terjesztett elő igényt, amelyet a felperesi jogelőd elutasított, arra hivatkozással, hogy a bérleti díjat a felépítmény alatti földterület birtoklása miatt kell az alperesnek teljesíteni.
- [8] Az alperes 2011. március 17-i levelében már elfogadta ezt a megoldást, azonban a felperesi jogelőd arról tájékoztatta, hogy a helyszíni bejárás alkalmával megállapította, hogy a kordon kialakítására megfelelő terület ... tulajdonában áll, így arról nem rendelkezhet, ezért megkereste az önkormányzat polgármesteri hivatalát a hozzájárulás érdekében. Az alperes erre figyelemmel kérte, hogy a felperesi jogelőd a bérleti díj igényétől tekintszen el.
- [9] A felperesi jogelőd 2011. június 1-jén arról tájékoztatta az alperest, hogy amennyiben az önkormányzat a kordon kialakításához nem járul hozzá, úgy a felperesi jogelőd társaság területén, a telekhatár mentén lévő zöld terület jöhet szóba a kordon kialakítására, melyet a telekhatártól számított 1 m szélességben tud biztosítani, a kialakításának költségét az alperesnek kell finanszíroznia. Felajánlotta, hogy a beruházás költségének egy részét a bérleti díjból az alperes lelakhatja, azonban teljes bérleti díj mentességet nem ajánlott fel. Ezt az ajánlatot az alperes nem fogadta el, továbbra is kérte, hogy a vendéglátóipari egységet a buszpályaudvar felőli részen, a gyalogátkelő felé ajtó kialakításával nyitott bejáraton közelíthesse meg.
- [10] Az alperes a ... Kft-vel kötött megállapodást követően 2008. március 17-től 2010. augusztus 02-ig terjedő időtartamban üzemeltette a felépítményt, majd a piac rekonstrukciója miatt a ... téri piac felőli bejárat végleges lezárását követően a vendéglátóipari egységet zárva tartja, mivel nem sikerült a felperesi jogelőddel a bejárás tekintetében kölcsönösen elfogadható megoldást találni.
- [11] Az alperesi felépítménybe történő bejutás jelenleg korlátozott. A terület a ... téri buszpályaudvar

felől kerítéssel le van zárva, a felperes karbantartó személyzete biztosítja az alperesi kft. tulajdonosának vagy más meghatalmazott személynek a buszpályaudvar felől a bejutást. Nem biztosítja azonban azt, hogy a felépítmény a vendéglátóipari egység üzemeltetése esetén a vendégforgalom által folyamatosan megközelíthető legyen ezen az útvonalon keresztül. Így a felépítmény és az alperes által bérelt terület jelenleg nem közelíthető meg akadálymentesen semmilyen oldalról úgy, hogy az alperes vendéglátóipari egységként tudja használni és hasznosítani.

- [12] A felperesi jogelőd 2014. március 05-én értesítette az alperest arról, hogy a bérleti szerződés 4. pontja alapján a bérleti díj mértéke az előző évi inflációt figyelembe véve 296.490 forint/hó+áfa összegre változik 2014. április 1-től. Az alperes ezen értesítést követően a bérleti díj leszállítása iránti igényt nem terjesztett elő.
- [13] Az alperes 2015 márciusától kezdődően a bérleti díj fizetési kötelezettségét nem teljesítette. A felperesi jogelőd a bérleti díj nem teljesítése miatt a bérleti szerződést nem mondta fel, és az alperes sem kezdeményezte a bérleti jogviszony megszüntetését.
- [14] A perbeli 212 m²-es bérelt telekrész reális bérleti díja a 2015 márciusától 2015. december végéig terjedő időszakra 402.800 forint, 2016. évre 483.360 forint, 2017. évre 513.040 forint, míg a 2018. év januárjától 2018. év október végéig terjedő időszakra 453.150 forint. Ha az alperes által bérelt terület megközelítése nem lenne korlátozott, annak bérleti díja a 2015. év márciusától 2015. év december végéig terjedő időszakra 1.908.000 forint, 2016. évre 2.289.600 forint, 2017. évre 2.416.800 forint, a 2018. év januárjától 2018. év október végéig terjedő időszakra 2.120.000 forint lenne. A bérelt terület bérleti díja a felperes által az alperes tulajdonosa, megbízottja részére egyeztetett időpontban biztosított korlátozott megközelíthetőség figyelembevételével a 2014 áprilisától 2014. december végéig terjedő időszakra 343.440 forint, a 2015. év januárjától 2015. év február végéig terjedő időszakra 80.560 forint.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [15] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 18.561.848 forint és ennek 2016. március 25. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző első napon érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értékének megfelelő késedelmi kamat, valamint perköltségének megfizetésére. Kereseti igényét a 2015. év márciusától 2018. év októberéig terjedő időszakra vonatkozóan bérleti díj hátralék jogcímén terjesztette elő.
- [16] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az általa bérelt területet és az azon található felépítményt rajta kívül álló okból nem tudja korlátozásmentesen megközelíteni és üzleti célra hasznosítani, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 428. § (1) bekezdése értelmében bérleti díjfizetési kötelezettsége nem áll fenn.
- [17] Másodlagosan - amennyiben a bíróság álláspontja szerint a felperest bérleti díj megilleti a perbeli időszakban - hibás teljesítésre hivatkozva a bérleti díj leszállítását szavatossági kifogás útján kívánta érvényesíteni a Ptk. 424. § (1) bekezdésére hivatkozva. Álláspontja szerint a bérleti díj összegét 90%-kal csökkenteni kell a hasznosítás és a megközelítés korlátozottságára tekintettel. Így a 2015. március 01. napjától 2018. október 31. napjáig terjedő időszakra legfeljebb bruttó 2.352.475 forint bérleti díjra lenne jogosult a felperes a perben elfogadott szakértői vélemény alapján.
- [18] Az alperes a Ptk. 296. §-a alapján beszámítási kifogást is előterjesztett a felperes kereseti kérelmével szemben 3.603.482 forint értékben. Hivatkozott arra, hogy 2014. április 1-től 2015. február 28-ig összesen 4.141.962 forint bruttó bérleti díjat fizetett meg a felperes felé. A perbeli szakértői véleményt elfogadva ugyanezen időszakra a felperesi hibás teljesítés miatti bérleti díjleszállításra figyelemmel csak 538.480 forint bérleti díjat kellett volna megfizetnie.
- [19] A felperes az alperes beszámítási igényének elutasítását kérte. Álláspontja szerint nem teljesített

hibásan. Nem vitásan tudta a szerződés megkötésekor, hogy az alperes vendéglátó tevékenységet kíván végezni a bérelt területen lévő felépítményben, de nem vállalt kötelezettséget arra, hogy akár a területen, akár az önkormányzat tulajdonában lévő területen a vendégek számára a bejutást biztosítja.

Az első- és másodfokú ítélet

- [20] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és az alperes beszámítási igényének helyt adott. Megállapította, hogy a felperes keresete részben, az alperes beszámítási igénye teljes egészében alapos, ezáltal a felperes keresete elenyészett.
- [21] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [22] A jogerős ítélet értelmében a felperes hibásan teljesített, amikor az alperes részére a megközelítést biztosítani nem tudta oly módon, hogy az alperes a felperesi területen lévő felépítményt üzleti célra hasznosítani tudja. A szavatossági kifogás azért alapos, mert a felperesnek a bérleti szerződésből eredő kötelezettsége volt az üzleti célú használatra való alkalmasság biztosítása. A felperes nem hivatkozhat arra, hogy a hibáról az alperes a szerződéskötéskor már tudott. A szerződés megkötésekor fel sem merült az igény arra vonatkozóan, hogy a felperesi tulajdonú területről jusson be az alperes a bérelt ingatlanba. A felperes jogelődje a szerződés megkötésekor tudott arról, hogy az alperes vendéglátóegységet kíván üzemeltetni a bérelt területen, az pedig a felperes szerződési kötelezettsége volt, hogy a későbbiekben is biztosítsa a szerződéskötés időpontjában tudomásul vett és elfogadott célnak megfelelő, rendeltetésszerű használat lehetőségét. A felperes hibás teljesítésének jogkövetkezménye az árleszállítás, a hibás teljesítés folytán megbomlott értékegyensúly helyreállítása céljából a leszállított bérleti díj alkalmazása indokolt, amelyet szakértői bizonyítás alapján lehetett megállapítani.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes kereseti kérelem szerinti marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti az 1952. évi III. törvény (Pp.) 206. § (1) és (3) bekezdését, valamint a Ptk. 277. § (1) bekezdés c) pontját, 300. § (1) bekezdését, valamint 423. §-át.
- [24] A felperes felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy nem teljesített hibásan, mivel a Ptk. 205. § (1) bekezdésére figyelemmel a bizonyítékok helye mérlegelése alapján az állapítható meg, hogy a 2006. március 24-i bérleti szerződés az alperesi felépítmény alatti telekrészre, és nem üzlethelyiségre vonatkozott. Kifogásolta a bíróság azon következtetését, hogy a bérleti szerződésből eredő kötelezettsége a felépítmény üzleti használatra való alkalmasságának biztosítása. Ilyen megállapítást a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján a bérleti szerződés 9. pontjának kikötéséből nem lehet tenni.
- [25] A felperes szerint a vízvételi lehetőségen túl többletkötelezettséget a szerződés számára nem írt elő, így a felépítménybe a vendégek tömeges bejutása vonatkozásában nem terhelte kötelezettség. A bérleti szerződés tárgya kizárólag a felépítmény alatti 212 m² területrészt, és csupán a terület birtokba adásának kötelezettsége terhelte, ami már 2006-ban megtörtént. A Ptk. 428. § (1) bekezdése nem alkalmazható, mert a 212 m² terület a mai napig az alperes birtokában, használatában van, az rendelkezésére áll.
- [26] A felperes érvelése értelmében tévedett a bíróság, amikor részéről hibás teljesítést állapított meg, ugyanis folyamatosan ma is szerződésszerűen teljesít. Az alperes jelenleg is használja a területet, függetlenül attól, hogy a büfé olyan okból, amelyért ő nem felelős, nem működtethető. Előadta, hogy az alperes viszont 2015 márciusa óta nem fizeti a bérleti díjat, amellyel a Ptk. 300. § (1)

bekezdése szerint késedelembe van.

- [27] A felperes álláspontja szerint a bíróság a hibás teljesítés körében olyan kötelezettséget rótt a terhére, amely rajta kívül álló okok miatt következett be, azt nem is tudná teljesíteni, ezért ebből eredően nem terhelheti őt szavatossági jogkövetkezmény. A szavatossági igény nélkül pedig az alperes beszámítási kifogása nem foghat helyt.
- [28] A felperes felülvizsgálati kérelmében kifogásolta, hogy a szakértő által meghatározott bérleti díj minden szakmai és jogi alapot nélkülöz.
- [29] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, továbbá azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, valamint elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Akár a konkrét jogszabályhely megjelölése, akár a jogszabálysértés szöveges előadása hiányzik, a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el (BH2005.290., BH2011.259.). Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a Pp. 272. § (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesülnek [1/2016. (II.15.) PK vélemény, BH2015.307.], így a Kúria érdemben nem vizsgálta a felperes felülvizsgálati kérelmének a szakértői véleménnyel kapcsolatos, jogszabályhely megjelölést nem tartalmazó hivatkozásait.
- [31] Az érdemben vizsgálható felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [32] A Kúria a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint vizsgálta felül a jogerős ítéletet és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [33] A Kúria előjáróban leszögezi, hogy a peres felek közötti jogvita nem terjed ki a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszüntetésére, és a clausula rebus sic stantibus szabálya folytán a peres felek közötti szerződés bíróság útján történő módosítására. A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálata körében kizárólag abban foglalt állást, hogy a felperes kereseti kérelme és az alperes ellenkérelme, az abban foglalt szavatossági kifogások és beszámítási igény alapján a felperes által érvényesített bérleti díj követelés tekintetében meghozott jogerős ítélet sérti-e a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket vagy sem.
- [34] A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében szerződéses jogviszonyok esetén nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez. A Ptk. 277. § (1) bekezdés c) pontja alapján a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a szolgáltatott mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés időpontjában a kötelezett tudomására hozta, és abba a kötelezett beleegyezett.
- [35] A felperes a fenti jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel tévesen hivatkozott arra, hogy az általa az alperessel kötött bérleti szerződés alapján - a mellékkötelezettségként általa vállalt vízvételi lehetőség biztosításán túl - kizárólag a földterület rendelkezésre bocsátási kötelezettség terhelte, függetlenül minden más egyéb körülménytől. Ahogyan arra helyesen rámutatott a másodfokú bíróság, a felperesnek az ügyletkötés körülményeiből tudnia kellett, hogy üzlethelyiség céljára kívánja igénybe venni az alperes a felépítmény alatti földterületet. Ehhez pedig szervesen hozzátartozik az is, hogy olyan helyen terüljön el a bérlet tárgyát képező földterület, ami az üzlethelyiséget használni szándékozó vásárlók számára fizikailag megközelíthető. Ez a feltétel a bérleti szerződés megkötésekor teljesült, ugyanakkor a környező terület rendezése, és nem a peres felek által történt átépítése során a körülmények oly módon változtak meg, hogy további intézkedések megtétele nélkül az üzlethelyiség a vendégkör részére már nem megközelíthető és az alperes is csak korlátozottan tudja megközelíteni.

- [36] Amennyiben a felperes a szerződés megkötésekor tudomással bírt a bérelt területen lévő felépítmény üzlethelyiség céljára történő hasznosítási módjáról, úgy a peres felek közötti szerződés kikötéseitől függetlenül, közvetlenül a Ptk. 277. § (1) bekezdés c) pontjából következik az a felperesi kötelezettség, hogy a megváltozott körülmények esetén is a teljesítésére alkalmas szolgáltatást nyújtson az alperes számára. A Ptk. 277. § (1) bekezdés c) pontjából és 305. § (1) bekezdésének együttes értelmezéséből következik, hogy olyan teljesítés is lehet hibás, amely általában megfelel ugyan a szerződésben foglalt tulajdonságoknak, azonban a jogosult által megjelölt és a kötelezett által elfogadott célra nem alkalmas (BH2013.90.).
- [37] A másodfokú bíróság a Ptk. 207. § (1) bekezdését helyesen alkalmazva jutott arra a következtetésre, hogy miután az alperes a bérelt földterületen álló felépítményt vendéglátóegységként kívánta üzemeltetni, és erről a felperesnek már a szerződés megkötésekor tudomása volt, így a szerződésszerű használatra alkalmasság biztosítására irányuló felperesi kötelezettség nem merült ki abban, hogy csak azt kellett biztosítani, hogy a felépítmény rajta álljon a földterületen. A perbeli földterülettel határos terület átépítése után a peres felek és kívülálló harmadik személyek együttműködésének (eredményeként kötött megállapodás létrejöttének) és/vagy a perbeli szerződés módosításának hiányában, a felépítmény a szerződés megkötésének időpontjában ismert üzlethelyiség céljára történő tovább működtetése nem lehetséges, miután annak vendégforgalom részéről történő megközelítése a jelenlegi helyzetben nem biztosítható.
- [38] A fentiekből következik, hogy a megváltozott körülmények között csak a földterület időlegesen a bérlő használatába adásával (Ptk. 423. §) a felperes a Ptk. 305. § (1) bekezdésének megfelelő alkalmazásával a Ptk. 424. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségét - a bérelt dolognak a bérlet egész tartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmasságáért való szavatolást - nem tudja teljesíteni, mert a megváltozott körülmények miatt a bérlet tárgyát képező földterület a szerződésszerű használatra nem alkalmas.
- [39] A peres felek közötti szerződés körében nem annak volt jelentősége, hogy a vendéglátóipari egység működtetéséhez szükséges működési engedély és egyéb hatósági előírások megvalósítása nyilvánvalóan - külön kikötés nélkül is - az alperes kötelezettsége volt, a felülvizsgálati kérelemben a felperes által hivatkozott ezen körülmények nem a földterülethez vagy a felépítményhez, hanem kifejezetten a működtetési tevékenységhez kötődtek, amely tekintetében a felperesnek értelemszerűen nem lehetett szerződéses kötelezettsége (EBH2008.1869.).
- [40] A felépítmény és az alatta lévő bérlet tárgyát képező földterület közforgalmú megközelítésének lehetősége azonban nem tartozik a fenti körbe, mert amíg előbbi feltételek kifejezetten az üzemeltető személyéhez kapcsolódnak, addig a terület és felépítmény megközelíthetősége a bérlet tárgyát képező ingatlan tulajdonsága. Ezért az a szerződési kitétel (9. pont), hogy „az üzlet működésével kapcsolatban a felperest semmiféle felelősség nem terheli”, nem értelmezhető úgy, hogy ebbe beleértendő a földterület megközelítését ellehetetlenítő körülmény beállása is.
- [41] A bérlemény szerződéses célra való használhatóságát befolyásoló rendellenesség a megközelíthetőség korlátozottá, vendégkör számára pedig kizárttá válása, ez pedig olyan hiba, amelyre sem a szerződés felelősségkizáró klauzulája nem terjed ki, sem pedig a Ptk.-ból nem vezethető le a felperes hibás teljesítéssel kapcsolatos felelősségének kizárása.
- [42] A bíróság az alperes szavatossági és beszámítási kifogása alapjául helyesen vette figyelembe a Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti jogkövetkezményt, amely a perbeli bérleti jogviszony tekintetében azt jelenti, hogy a hibás teljesítés folytán megbomlott értékegyensúly az árleszállítással (díjleszállítással) ellensúlyozható, ennek révén biztosítható a hibás szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti megfelelő arányosság (BH2019.299., BH2017.225.).
- [43] A szakértői véleménnyel kapcsolatos felperesi felülvizsgálati hivatkozások érdemben nem voltak vizsgálhatóak, a bíróság által a tényállás alapjául figyelembe vett szakértői vélemény ennél fogva az árleszállítási mértéket megfelelően bizonyította. A felperes felülvizsgálati kérelmében csupán a Pp. 206. § (1) és (3) bekezdésére hivatkozással vitatta a bíróság mérlegelési tevékenységét, ugyanakkor

e körben az volt megállapítható, hogy az ügy elbírálása szempontjából releváns tényállás nem maradt feltáratlan, és a megállapított tényállás nem iratellenes vagy okszerűtlen, és logikai ellentmondásokat sem tartalmaz, így a bizonyítékok felülmérlegelésére a felülvizsgálati eljárásban - annak rendkívüli jogorvoslati jellege miatt - nem kerülhet sor (BH2012.179., BH2002.29.).

- [44] A Ptk. 428. § (1) bekezdését a bíróság nem alkalmazta, így az erre való felülvizsgálati hivatkozás téves. A Ptk. 300. § (1) bekezdése pedig nem sérült, mert a bíróság a fentiek alapján a mérsékelt (díjleszállított) alperesi díjfizetési kötelezettséget megállapította, az ezzel kapcsolatos teljesítési határidők letelte és elmulasztása sem volt vitatott, azonban a miután a beszámítási kifogás kioltotta a felperes követelését, így az ítélet jogszabályt nem sértett a kereset elutasításával.
- [45] A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

- [46]. 277. § (1) bekezdés c) pont, 423. §, 424. § (1) bekezdés, 305. § (1) bekezdés, 306. § (1) bekezdés b) pont, Pp. 206. § (1) és (3) bekezdés.
- [47]. 290.; BH2011.259.; 1/2016. (II.15.) PK vélemény; BH2015.307.; BH2013.90.; EBH2008.1869.; BH2012.179.; BH2002.29.

A döntés elvi tartalma

- [48] A bérlemény szerződéses célra való használhatóságát befolyásoló rendellenesség a megközelíthetőség korlátozottá, a vendégkör számára pedig kizárttá válása, ez pedig olyan hiba, amely megalapozza a bérbeadó hibás teljesítését és ahhoz kapcsolódó jogkövetkezményként a bérleti díj leszállítását.

Záró rész

- [49] A felperes felülvizsgálati kérelme adatainak bizonyult, ezért a Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amely áll az alperes jogi képviselével kapcsolatosan felmerült, és a Kúria által a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban álló, mérsékelt összegű, áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból.
- [50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.
- [51] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2020. december 10.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró