

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.052/2013/4. szám

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság a dr. Szabó Iván ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Óvári Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen, zálogjogból eredő igény érvényesítése és egyéb iránt a Szegedi Törvényszéken 6.G.40.085/2010. számon folyt perében, a Szegedi Ítéltábla Gf.II.30.353/2012/5. számú végzésével kijavított 3. sorszámú részítélete ellen, az alperes által 6.G.40.255/2012/3. számon előterjesztett felülvizsgálati kérelem alapján indult felülvizsgálati eljárásban meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős részítéletnek a felülvizsgálati kérelemmel meg nem támadott rendelkezését nem érinti, a felülvizsgálati kérelemmel támadott - a bérleti díj fizetésére vonatkozó keresetnek részben helyt adó - rendelkezését hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság keresetet elutasító G.40.085/2010/77. számú ítéletét e részében is helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 1.038.700 (Egymillió-harmincnyolcezer-hétszáz) Ft másodfokú- és felülvizsgálati eljárási költséget, melyből 530.700 (Ötszázharmincezer-hétszáz) Ft a lerótt felülvizsgálati eljárási illeték.

Az alperes jogosult az állami adóhatóságtól 300 (Háromszáz) Ft lerótt illetéktöbblet visszaigénylésére.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek között 2005. június 24-én létrejött bérleti szerződés szerint a felperes az alperesnek bérbe adta a Csongrád Megyei

Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Ó. szám alatti, S. megnevezésű ingatlant, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. A bérlemény átadáskori műszaki állagáról, tartozékairól (ingóságok, berendezési tárgyak) a felek nem vettek fel közös jegyzőkönyvet.

A szerződés 1.5. pontjában a felperes szavatolta, hogy a bérleti jogviszony alatt a bérlemény a vendéglátói tevékenységre rendeltetésszerűen alkalmas.

A 8.1. pont szerint a bérleményben a bérlő semmilyen átalakítási, beruházási, építési munkát nem kezdhet meg és nem eszközölhet, a bérbeadó kifejezett előzetes írásbeli engedélye nélkül. Ezzel ellentétes bérlői magatartás esetén a bérbeadót az azonnali hatályú egyoldalú felmondási jog illeti meg azzal, hogy amennyiben a jogszabályok változása, hatósági előírások folytán a vendéglátóipari egység üzemeltetéséhez a bérlemény jelentős átalakítása, nagyobb volumenű beruházás szükséges, úgy azt a bérlő a bérbeadói szavatosság vállalás ellenére saját költségére vállalhatja. Ebben az esetben a felek külön megállapodás keretében rögzítik a bérlő által vállalt beruházások műszaki tartalmát, költségét. Ilyenkor kötelesek rögzíteni azt is, hogy a bérlői saját költségű beruházásra figyelemmel a bérlőnek milyen megtérítési igénye (tényleges költségek, bérbeadói gazdagodás) keletkezik és a bérleti díjba azt hogyan számítják be, illetve, amennyiben a beszámításra nem kerül sor, úgy a bérleti jogviszony megszűnésekor hogyan számolnak el.

A felek között ilyen tartalmú külön megállapodás nem jött létre.

A bérleti díjat 200.000 Ft+ÁFA összegben határozták meg azzal, hogy azt a bérlő havonta esedékesen, a tárgyhó 1. napjáig köteles megfizetni. Megállapodtak, hogy minden év január hónapjában a KSH által közzétett hivatalos infláció mértékével a bérleti díjat módosítják a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal (2.2.). Az alperes három havi kauciót fizetett a felperesnek (600.000 Ft+25 %). A bérleti díj fizetési kötelezettség késedelme esetére a felek a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő összegű késedelmi kamatot kötöttek ki (3.1.).

A 8.4. pont a Ptk. 429.§-ára utalással rögzítette, hogy a bérlő hátralékos fizetési kötelezettségei erejéig a bérbeadót zálogjog illeti meg a bérlőnek a bérlemény területén lévő tárgyain.

A szerződéskötés időpontjában a bérlemény műszaki állapota nem felelt meg a vendéglátóipari tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi előírásoknak, ezért az alperes a bérleti szerződés megkötése és az étterem megnyitása közötti időben 6.075.897 Ft értékű beruházást végzett, mely az ingatlan értékét 2 millió forinttal növelte.

A felperes - az alperes partnersége mellett - 2005-ben a Regionális Fejlesztési Operatív Programban kiírt 1/2005/ROP pályázatára támogatást kapott az Emlékpark melletti kemping fejlesztésére, melynél az alperes biztosította a melegkonyhás szolgáltatást.

Az alperes 2008. január 1-től a vendéglátó egységet nem üzemeltette.

A felperes 2008-ban három számlát állított ki 2008. január-március hónapokra, melyet az alperes nem egyenlített ki, a számlákat 2008. április 2-án visszaküldte azzal, hogy 2007. decemberében megállapodás tervezetét küldött a tulajdonos és a felperes felé is a bérlemény státuszának megoldása érdekében. Közölte, hogy a tulajdonos 2007. novemberében megígérte a bérleti díj felfüggesztését a végleges döntésig, ezért a számlákat tekintse tárgytalannak a felperes.

2009. december 2-án a felperes a 2008. január-2009. december közötti időszakra esedékes bérleti díjakra kiállította az 5.984.640 Ft összegű számlát. 2009. december 7-én kelt levelében felhívta az alperest, hogy a 2008. január-márciusi bérleti díjakat, 748.000 Ft-ot, 8 napon belül egyenlítsen ki, mert ennek elmaradása a szerződés azonnali felmondását eredményezi.

Az alperes 2009. december 18-án kelt levelében a számlát visszaküldte, és ismét közölte a felperessel, hogy vételi szándékot jelentett be 2007. szeptemberében a perbeli ingatlanra, e tekintetben a tulajdonossal egyeztetett, és úgy állapodott meg annak képviselőjével, hogy a vételi kérelem elbírálásáig a bérleti díj fizetésének kötelezettsége szünetel. Utalt arra, hogy emiatt stornózták a 2008. január-március közötti számlákat.

A felperes 2010. március 5-én kelt levelében a szerződést, a bérleti díjfizetési kötelezettség elmulasztása miatt, azonnali hatállyal felmondta. Felszólította az alperest, hogy a 2008. január-2010. március közötti időszakra elmaradt 6.086.705 Ft+ÁFA összegű bérleti díjat és annak késedelmi kamatát 8 napon belül fizesse meg és a bérleményből a vagyontárgyai elszállítását fejezze be, mert azok mint bérbeadót, a zálogjoga alapján, őt illetik meg. Kérte azt is, hogy az alperes a már elszállított vagyontárgyak helyett nyújtson más megfelelő biztosítékot, vagy az ingóságokat szállítsa vissza.

Az alperes 2010. március 9-én kelt levelében a felmondást jogellenesnek állította, megismételte a korábban előadottakat és hangsúlyozta, hogy a csárda rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt, emiatt nem tudta üzemeltetni. A bérleményt csak jelentős összegű beruházás mellett lehet ismételten üzemelésre alkalmas állapotba helyezni, amelyet csak a csárda tulajdonjogának a megszerzése mellett tud vállalni. Mivel az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, s a bérbeadó sem újította fel a csárdát, így önhibáján kívül nem tudta a bérleményt használni. Álláspontja szerint nincs bérleti díj hátraléka, ezért a felperest nem illeti meg a zálogjog sem a vagyontárgyain.

A felperes módosított keresetében 6.732.720 Ft bérleti díj és késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Kérte annak a megállapítását is, hogy bérkövetelésének biztosítására az alperes bérleményben található vagyontárgyain zálogjoga áll fenn a Ptk. 429.§-a alapján. Kérte továbbá az alperes kötelezését annak tűrésére, hogy a zálogtárgyakból a követelését kielégíthesse. A követelt bérleti díj összege kapcsán hivatkozott arra, hogy a bérleti díj összege 2007. január 1-től kezdődően a KSH által közzétett hivatalos infláció mértékével emelkedett.

Az alperes kérte a kereset elutasítását, azzal védekezve, hogy bérleti díjhátraléka nem keletkezett. Elsődlegesen - érvénytelenségi kifogásában - arra hivatkozott, hogy a szerződés érvénytelen a jóerkölcsebe ütközés okából, továbbá lehetetlen szolgáltatásra irányul, mert a bérlemény nem felelt meg a vendéglátóipari tevékenység folytatására előírt jogszabályi követelményeknek.

Másodlagosan állította, hogy az alperes a szerződést hibásan teljesítette, mert a bérlemény már a szerződéskötés időpontjában sem volt alkalmas vendéglátó tevékenység folytatására. A bérleményt annak állapota miatt 2008. január 1-től nem tudta használni, ezért a Ptk. 428.§ (1) bekezdése alapján bérleti díjfizetési kötelezettség sem terhelte.

Harmadsorban a szerződést kifogás útján, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára hivatkozással, megtámadta. Állította, hogy a reális bérleti díjjal számolva 2005. július 1-2007. december 31. között felmerült 3.690.000 Ft bruttó összegű bérleti díj helyett 7.230.000 Ft-ot fizetett meg, a különbözethez jelentkező bérleti díj összegét a felperes követelésébe kérte beszámítani.

Szavatossági kifogással is élt a felperes hibás teljesítésére alapítottan, szavatossági igényként a bérleti díj csökkentését kérte 3.000.000 Ft+ÁFA összegre.

Kérte az általa végzett beruházások ellenértékének beszámítását, figyelembe véve a ráfordított költségeket, továbbá a beruházásokkal elért értéknövekedést, amelyet 11.103.897 Ft-ban határozott meg.

A felperes vitatta, hogy a beruházásokat az alperes végezte el.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletét arra alapította, hogy a bérleménynek rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell lennie, ami az adott esetben a vendéglátóipari tevékenység folytatásához szükséges jogszabályi feltételeknek való megfelelést jelenti. Szakértői bizonyítást követően azt állapította meg, hogy a bérlemény fizikai állapota a szerződés megkötésének időpontjában, és az alperesi beruházások elvégzését követően sem vált alkalmassá a vendéglátóipari tevékenység folytatására. Ebből következően az alperes rajta kívül álló okból azt nem tudta használni, ezért a Ptk. 428.§ (1) bekezdése alapján 2008. január 1-től az alperest bérfizetési kötelezettség nem terhelte. Miután az

alperesnek bérleti díjhátraléka nem volt, a felperest nem illeti meg zálogjog az ingatlanban maradt alperesi vagyontárgyakon. Megjegyezte, hogy az alperes által végzett értéknövelő beruházások értéke - 11.103.897 Ft - miatt a beszámítás következtében a keresetet akkor is el kellett volna utasítani, ha a felperes bérleti díj iránti igénye megalapozott lett volna.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság, részítéletében, a bérleti díj fizetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezést részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.307.130 Ft tőkét és ennek 2010. december 3-tól a kifizetésig terjedően a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a bérleti díj fizetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta. A zálogjog érvényesítésére irányuló keresetet elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Rendelkezett a részperköltségről és annak viseléséről.

Hivatkozva a Ptk. 434.§ (2)-(3) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 1. § (3) bekezdésében és 36. § (1) bekezdésében foglaltakra kifejtette, hogy a lakás- és helyiségbérleti jogviszonyok anyagi jogi szabályait, mint lex speciális az Ltv. tartalmazza, a Ptk-t csak akkor lehet figyelembe venni, ha az adott kérdést az Ltv. nem szabályozza. Mind a két törvény a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban diszpozitív, így azok alkalmazására csak a felek megállapodásának hiányában kerülhet sor.

Az alperes által hivatkozott semmisségi ok - lehetetlen szolgáltatásra irányult a szerződés (Ptk. 227.§ (2) bekezdés) - tekintetében kifejtette, hogy a lehetetlenségnek a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia. A bérlemény azonban a szerződéskötéskor és a szerződés tartama alatt is végig rendelkezett működési engedéllyel. Ha azt a hatóság visszavonta volna, a lehetetlenülés következményeit kellett volna alkalmazni (Ptk.312.§).

A jóerkölcsebe ütközésre hivatkozással kapcsolatban megállapította, hogy az eltúlzott mértékű bérleti díj a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított kifogás körében bírálható el. A szerződésnek nincs olyan rendelkezése, mely megtérítési igény nélkül a bérlő kötelezettségévé tenné az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. A 8.1. pontban azokat a feltételeket tartalmazza, amelyek között a bérlő munkálatokat végezhet és az igényeket ezzel kapcsolatban elszámolják. Az együttműködési kötelezettség megszegése esetén sem tartalmaz olyan kikötést a szerződés, amely az ezzel összefüggő

szerződésszegésért való felelősséget kizárja. Mindebből következően a jóerkölcsebe ütközés címén sem találta megállapíthatónak a szerződés érvénytelenségét.

A Ptk.428.§ (2) bekezdésére hivatkozással előadott védekezés tekintetében kifejtette, hogy a bérlő csak abban az esetben tagadhatja meg jogszerűen a bér fizetését, ha a dolgot az érdekkörén kívül keletkezett okból nem használhatja. Ezt azonban a perbeli esetben nem lehet megállapítani. A bérlemény azon hiányosságai, amelyek a rendeltetésszerű használatot akadályozták, már a szerződéskötés időpontjában is fennálltak, s az alperes 2007. decemberéig üzemeltette a bérleményt vendéglátóhelyként anélkül, hogy a hibás teljesítésre hivatkozással gyakorolta volna a jogszabály által biztosított jogait.

Jóllehet az alperes arra hivatkozott, hogy szándékában állt megvásárolni az ingatlant és ezért szüneteltette a díjfizetést a tárgyalások alatt, azonban ennek nincs írásbeli nyoma, annak ellenére, hogy a szerződés 8.8. pontja minden, a szerződést érintő kérdés rendezéséhez írásbeli alakot követel meg. A tulajdonos képviselőjétől származó szóbeli nyilatkozat az alperesi védekezés tekintetében relevanciával nem bír. A peradatokból azt a következtetést vonta le, hogy bár a bérlemény számos, a vendéglátóhelyként történő üzemeltetést akadályozó hiányosságban szenvedett, nem ez volt a működtetés 2008-tól való megszűnésének indoka, hanem az, hogy az alperes a vételi ajánlatának elbírálására várt. Ez pedig nem tekinthető az érdekkörén kívül eső oknak.

Az alperes szavatossági kifogását sem találta megalapozottnak. A szerződés 1.5. pontjában a bérbeadó szavatosságot vállalt azért, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlemény alkalmas vendéglátóipari tevékenység folytatására. Az Ltv. 8.§ (2) bekezdése szerint a bérbeadó a bérleti szerződés fennállása alatt szavatol azért, hogy a bérlemény a jogszabályban, illetőleg a szerződésben meghatározott követelményeknek megfelel. Miután a felek a szerződésben kikötötték a helyiségben folytatandó tevékenységhez szükséges rendeltetésszerű használatot, a bérbeadó szavatossági felelőssége erre is kiterjedt (EBH2008.1869.). Az Ltv. 8.§ (3) bekezdése a bérbeadói szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait rendeli alkalmazni, az Ltv-ben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel.

A Ptk.305/A.§ (1) bekezdése szerint kizárt a hibás teljesítés, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy azt ismernie kellett. Az „ismernie kellett” fordulat a nyílt hibák ismeretét jelenti, amelyeket a szerződő fél kellő gondossággal felismerhetett, illetve amelyekre a jogosultnak a szerződés tartalma, a szerződéskötés körülményei alapján számítania kellett. Megállapítható, hogy a bérlemény a szerződéskötéskor nem felelt meg a vendéglátóipari tevékenység folytatására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek. „Lényeges azonban, hogy az alperesi gazdasági

társaság a szerződéskötéskor másik vendéglátóipari egységet is üzemeltetett, így tisztában kellett lennie azzal, hogy e tevékenység folytatásához használt helyiségnek milyen jogszabályi előírásoknak kell megfelelnie. Az ingatlan megtekintése alapján nyilvánvalóan észlelnie kellett, hogy az épület a vonatkozó kritériumoknak nem felel meg maradéktalanul." Utalt a felperes korábbi vezetőjének a tanúvallomására, mely szerint bizonyos munkák elvégzésére szükség volt ahhoz, hogy az épület vendéglátás céljára alkalmas legyen, erre azonban a bérbeadó nem kívánt költeni, megállapodásuk alapján a jogszabályoknak megfelelő működés feltételeit a bérlőnek kell biztosítania. A bizonyítékokat értékelve a bíróság megállapította, hogy az alperes teljeskörűen ismerte a bérlemény állapotát és ennek tudatában kötötte meg a bérleti szerződést, ez pedig a hiba ismeretét jelenti, amely kizárja a hibás teljesítésből eredő igény érvényesíthetőségét.

A szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított kifogás tekintetében kifejtette, hogy a piaci bérleti díj megállapítására meggyőző szakvélemény kialakításának alapjául szolgáló adatok nem állnak rendelkezésre. A szakértői véleményből kitűnően összehasonlítható adatok nem lelhetők fel a szerződéskötés időpontjára nézve, s a perbeli étteremnek a bérleti díj összegét is befolyásoló forgalma a mellette elhelyezkedő Ópusztaszeri Nemzeti Emlékpark látogatottságától függ. Ezért nincs objektív mérce, amely alapján önmagában a forgalmi viszonyok alapján meg lehetne állapítani a reális bérleti díj összegét. „Ilyen körülmények között nagyobb jelentőséget kap a szerződéskötés körülményeinek vizsgálata, hogy a feleket milyen szempontok vezérelték a szerződés megkötése és annak keretében a bérleti díj mértékének kialakítása során." Lényegesnek tartotta, hogy az alperes másik éttermet is üzemeltet, ezért rendelkezik ismeretekkel a piacon irányadó bérleti díjakról. Lényegesnek értékelte a szerződés 7. pontjában vállalt együttműködési kötelezettséget is, melyben a felperes vállalta, hogy az emlékparkba érkező csoportok étkeztetését részben a ... Csárdában, részben az alperes tulajdonában álló másik étteremben szervezi meg. Ezek a körülmények a bérleti díj mértéke tekintetében döntő jelentőségű tényezőként értékelendők, amely adott esetben a piacinál magasabb ár megállapítását is megalapozhatják. Ezért a kifogást nem találta alaposnak.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság megalapozottnak találta a bérleti díj iránti követelést. Annak összege megállapítása körében kifejtette, hogy a szerződés maga tartalmazta az évenkénti, az infláció mértékével megegyező mértékű emelést, ezért az emelt összegű bérleti díj követelése nem minősül a bérbeadó általi egyoldalú szerződésmódosításnak.

Az elmaradt bérleti díj összegét 7.402.282 Ft-ban állapította meg, melyhez 125.296 Ft késedelmi kamatot számolt. Az alperes által adott kaució elszámolása eredményeként az alperes tartozását 2010.

március 5-én 6.777.578 Ft-ban állapította meg.

Figyelembe vette a másodfokú bíróság, hogy az alperes 2 millió Ft-os beszámítási kifogását 2010. december 2-án nyújtotta be a bírósághoz. Eddig az időpontig a felperesnek további 529.552 Ft késedelmi kamat igénye keletkezett. Ezen a napon az alperes teljes tartozása 7.307.130 Ft volt, melybe az alperes 2 millió Ft összegű beszámításával az alperes tényleges tartozása 5.307.130 Ft és annak késedelmi kamata.

A jogerős részítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, illetve a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte a felperes perköltségben való marasztalását.

Állította, hogy a jogerős részítélet sérti a Pp. 3.§ (3) bekezdését, 163.§ (1) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését, 215.§-át és 221.§-át, a Ptk.200.§ (2) bekezdését, 201.§ (2) bekezdését és 241.§-át, a 305/A.§-át, 306.§-át és 428.§-át.

Álláspontja szerint a megállapított tényállás iratellenes, hiányos, okszerűtlen és logikai ellentmondásokat tartalmaz. A másodfokú bíróság az ügy érdemére kihatóan eljárási szabályt sértett, mert nem tett eleget kioktatási kötelezettségének és a kereseti kérelmen is túlterjeszkedett.

A jóerkölcshöz ütközés körében a másodfokú bíróság iratellenesen arra hivatkozott, hogy a szerződésnek nincs olyan rendelkezése, amely megtérítési igény nélkül a bérlő kötelezettségévé teszi az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ezzel ellentétben hivatkozott a 8.1. pont, valamint 1.2, 1.5. pontok rendelkezéseire. Ezek összevetéséből megállapította, hogy az alperes csak vendéglátás céljára használhatta a bérleményt, s amennyiben az ennek a célnak nem felelt meg, és a bérbeadó nem javította ki a hibákat, úgy a bérlő csak és kizárólag saját költségén hozhatta rendeltetésszerű állapotba az ingatlant akkor is, ha a munkálatok a bérbeadó érdekkörébe esnek. A szerződés szerint, csak a felek megállapodása esetén illeti meg a bérlőt a költségeinek beszámítási joga, tehát ha a bérbeadó azt nem akarja megtéríteni, akkor az alperesnek nem jár megtérítés. Az alperes e rendelkezések miatt került csapdahelyzetbe, mert a felperes nem volt hajlandó a munkálatokat elvégeztetni, az alperesnek pedig a rendeltetésszerű használatához további 24 millió forintot kellett volna az ingatlanra költeni. A szerződés tehát a bérlőre kényszeríti az ingatlan alkalmassá tételének kötelezettségét és költségét. A szerződésnek ez a rendelkezése egyértelműen és kizárólag a bérlőre telepít minden felelősséget, azt is, amit egyébként jogszabálynál fogva a bérbeadót terhelne.

A bérbeadó szavatossági felelőssége tekintetében - Ptk.428.§ (1) bekezdés - a másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett,

hogy az alperes a saját érdekkörében fennálló ok miatt nem használta a perbeli építményt. A másodfokú bíróság iratellenesen állapította ezt meg, mely okszerűtlen és logikailag is ellentmond annak a ténynek, hogy a bérlemény számos üzemeltetést akadályozó hiányosságban szenvedett. Az alperes 2007. december 28-án - a működtetés végleges megszüntetése előtt - jelezte a felperes felé, hogy a csárda üzemeltetésre alkalmatlan. Iratellenes az a megállapítás, hogy az üzemeltetés megszűnése nem erre az alkalmatlanságra vezethető vissza. A 2008. január-márciusi számlákat azért vonta vissza a felperes, mert az alperes nem tudta használni az ingatlant és a vételi ajánlat elbírálásáig a megoldás módja nem volt tisztázott. Nincs logikai összefüggés a vételi ajánlat elbírálása és az üzemeltetés megszüntetése között. A vételi ajánlat megtétele és annak elbírálása nem akadályozta, vagy korlátozta az alperest a bérlemény használatában. A vételi ajánlat megtétele miatt a működtetés beszüntetése az alperesnek nem állt érdekében. Életszerűtlen és nem logikus ezért a másodfokú bíróság megállapítása, hogy a vételi ajánlata elbírálása miatt nem használta az alperes a bérleményt. Nem „nem akarta”, hanem önhibáján kívül nem tudta használni az alperes a bérleményt, amit az is alátámaszt, hogy egy újabb bérlő az üzemeltetést nem tudta megkezdeni a bérleti jogviszony megszűnése után, előtte több hónapig a bérleményt felújították. Ezt igazolják a szakértői helyszíni szemlén készült fényképfelvételek is.

A bérleti díj leszállítása iránti kifogás elbírálása körében életszerűtlen és ellentmondásos a másodfokú részítéletnek az a megállapítása, amely szerint az alperes a bérlemény valamennyi - akár rejtett - hibájával tisztában volt. Az alperes az észrevételezéssel felmérhető nyílt hibákat számba vette a szerződés megkötésekor, és ennek ismeretében kötötte meg a szerződést. A bérlemény azonban a javítások után sem vált alkalmassá a rendeltetésszerű használatra. Hivatkozva az 1/2012. (VI:21.) PK. vélemény 2. pontjára kifejtette, teljesen életszerűtlen, hogy az üzletszerűen működő alperesi gazdasági társaság szerződés-kötéskori akarata arra terjedt ki, hogy egy vendéglátásra alkalmatlan ingatlant béreljen vendéglátás céljára, aminek emiatt nemhogy alacsonyabb, hanem magasabb a bérleti díja, mint az ingatlan szerződéskori állapotának megfelelő bérleti díj, s emellett az alperes a bérleményt alkalmassá teheti összesen kb. 30 millió forint összegért a saját költségén. Itt utalt a felperes korábbi vezetőjének 2011. október 7-én tett tanúvallomására, mely szerint a szerződésben meghatározott bérleti díj magasabb volt, mint a tényleges szerződéskori állapotnak megfelelő működtetésre alkalmatlan dologösszesség bérleti díja.

Semmilyen bizonyíték nem támasztja alá a másodfokú bíróság következtetését, mely szerint a bérlemény megtekintésekor észlelt hibákon túlmutató hibákról is tudomása volt az alperesnek, s ez a következtetés a gazdasági ésszerűséggel teljesen ellentétes.

Utalt arra, hogy az alperesi gazdasági társaság másik vendéglátó egységet nem üzemeltet. Bár tulajdonosi összefüggés van a másik egységet üzemeltető és az alperes között, de a cégben lévő tagság, ügyvezetés, nem feltételezi a másodfokú részítleletben szereplő különleges szakértelmet. A rejtett hibákat a szakértelemmel rendelkező személy sem észlelhette.

A másodfokú bíróság ítéletében okszerűtlen, életszerűtlen és nem logikus következtetést vont le és állapított meg ez alapján tényállást az alperes szerződés-kötéskori akarata és a hibákról való tudomásszerzés tekintetében.

A feltűnő értékaránytalanság körében egymásnak ellentmond a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy nem lehet megállapítani a reális bérleti díj összegét, mert nincs objektív mérce, ugyanakkor arra utal, hogy az alperesnek a szerződéskötéskor tudnia kellett a bérleti díj reális mértékét, mert másik éttermet is üzemeltet. A másik étterem tekintetében annak üzemeltetése, bérlete nem merült fel kérdésként a perben. Amennyiben ennek mégis jelentősége volt, úgy a Pp.3.§ (3) bekezdése alapján erről a bizonyítási teherről a bíróságnak tájékoztatnia kellett volna az alperest. Eljárási szabályt sértett a bíróság, amikor az alperest az általa bizonyítandó jelentős tényről, a bizonyítási teherről nem tájékoztatta.

Iratellenesnek állította a jogerős ítéletet amiatt is, mert a szakértői véleménnyel szemben állapította meg, hogy a bérleti díj valós összehasonlító adatokat nélkülöző becslésen alapul. Ezzel szemben megállapítható, hogy Dr. **B.M.** 2012. április 19-én készített szakvéleménye 4. oldalának utolsó bekezdése tartalmazza az összehasonlító adatokat. A szakértő által megállapított bérleti díj és a bérleti szerződésben szereplő bérleti díj között fennálló kb. 100 %-os különbség, feltűnően nagy értékkülönbségnek tekinthető.

Hivatkozott arra is az alperes, hogy a másodfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanság körében döntő jelentőségűnek értékelte a 7. pontban írt együttműködési kötelezettséget. Az elsőfokú eljárás során az alperes előadta - és a felperes ezt nem vitatta -, hogy az együttműködési kötelezettségének a felperes csak 2 évig tett eleget, 2007-től egyáltalán nem. A jogerős ítélet nem indokolja meg, hogy az alperes nem vitatott állításával szemben milyen bizonyítékok alapján állapította meg, hogy az együttműködési kötelezettség folyamatosan megvalósult. Ezzel ismét eljárási szabályt sértett a másodfokú bíróság és nem tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének, ha az együttműködés hiányának ténye bizonyításra szorult.

A marasztalás összegével kapcsolatban kifejtette az alábbiakat:

- A felperes a szerződés fennállása alatt egyszer alkalmazta az inflációval való emelést, a 2009. december 2-án kiállított számlájában. A szerződés megszűnését követően a bérleti díj megemelésére nincs jogi lehetősége az eljáró bíróságoknak sem, ezért a számlán szereplő összegeken túl megállapított emelés

jogsértő.

- A felperes kiterjesztett marasztalási kereseti kérelme a 2008.01.01-2010.03.01. közötti időszakra bruttó 6.682.292 Ft bérleti díj volt, ezen az eljáró bíróságok nem terjeszkedhettek túl. Ehhez képest a Pp.215.§-ába ütköző módon állapította meg a másodfokú bíróság, hogy erre az időszakra a felperesnek bruttó 7.402.282 Ft összegű bérleti díj jár.
- Rámutatott, hogy a beszámítási nyilatkozatát nem 2010. december 2-án tette meg.

A felperes nem nyújtott be felülvizsgálati ellenkérelmet.

A Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján. Nem vizsgálhatta a Pp.270.§ (2) bekezdése szerint a jogerős részítéletnek a zálogjog érvényesítésére irányuló keresetet elutasító elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező, és az elsőfokú bíróságot e részben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasító rendelkezését.

Elsőként a jogerős részítéletben foglalt - a felülvizsgálati kérelemmel támadott - jóerkölcsbe ütközés körében elfoglalt jogi álláspont helytállóságát kellett megvizsgálni.

A Kúria egyetért a másodfokú bíróságnak azzal a döntésével, hogy a szerződés jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg. Jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IV.32.754/1998. sz. - BH 2000/6/260.). Nem vitásan a szerződés egyértelműen és kizárólag a bérlőre telepített minden felelősséget, azt is, ami egyébként jogszabálynál fogva a bérbeadót terhelne. A szerződésből azonban az is megállapítható, hogy a felek a szerződést együttműködési kötelezettségükben bízva kötötték meg. A szerződésben foglaltak betartása esetén mind a két félnek előnye származott volna az ügyletből, szerződésszegés esetén pedig az ebből eredő igényüket egymással szemben érvényesíthették. Mindebből következően helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy a szerződés nem ütközött a jóerkölcsbe. Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem ütközik a Ptk. 200.§ (2) bekezdésének második mondatában foglaltakba.

A Kúria ugyanakkor nem ért egyet a másodfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az alperes a saját érdekkörében fennálló ok miatt nem használta a perbeli építményt (Ptk.428.§ (1) bekezdés).

A rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatóan a bérleti

szerződést a felek annak reményében kötötték meg, hogy a felperesnek nem kell a bérleményt felújítania saját költségén - a felek által ismert hibák körében -, és az Emlékpark területén lévő kemping ellátottságához a felperes használhatja melegkonyhás éttermi szolgáltatásként az alperes által üzemeltetett ... Csárdát. Ugyanakkor az alperes abban a reményben bérelte ki az ingatlant, hogy abból haszonra tesz szert. Ezt a szerződéses érdeket biztosította volna a felek bérleti szerződésben foglalt együttműködési megállapodása oly módon, hogy az Emlékparkba látogató csoportok számára étkeztetést a Csárdában - vagy a tulajdonosi körhöz kapcsolódó másik étteremben - nyújtottak, mely egyben az alperes részére egy folyamatos vendégkör biztosítását jelentette.

Az iratok alapján az nem vitás, hogy az alperes 2007 őszén, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében, kérelmet nyújtott be a tulajdonoshoz és az erre irányuló kérelmét csak 2008 őszén utasították el (5/A/2). Ezt támasztja alá az alperesnek a felpereshez 2008. április 2-án írt levele is (10. sorszámú beadvány melléklete), melyből megállapíthatóan a felek között egyeztetések folytak szóban, illetve a felek, valamint a tulajdonos között egyeztetés zajlott az ingatlan státusza tekintetében.

A Kúria nem tartja okszerűnek a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy az alperes kifejezetten azért zárta be a bérelt vendéglátó helyiséget, mert meg akarta azt vásárolni. Nem vitásan a vételárat befolyásolhatja az ingatlan forgalma. Gazdaságilag azonban célszerűtlen lett volna az alperes részéről a folyamatos tevékenység megszüntetése annak érdekében, hogy így „szorítsa rá” a tulajdonost az ingatlan eladására. A tulajdonos eladási szándéka bizonytalan volt és egy működőképes Csárda tevékenységéből - amennyiben a vendégkör biztosítva van - nagyobb árbevétel és nyereség érhető el, mint az esetleges bizonytalan adásvételből.

A Kúria álláspontja szerint azt is figyelembe kell venni, hogy a nem használt ingatlan gyorsabban avul el, és ugyanez igaz a tevékenység folytatásához szükséges ingóságokra is.

Nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy az alperes a vételi szándékát 2007. őszén már bejelentette a tulajdonos felé, a tevékenységét - és a bérleti díj fizetését - azonban csak 2008. január 1-től szüntette be. Nincs tehát közvetlen összefüggés a vételi szándék és a tevékenység megszüntetése között, így megalapozottan nem vonható le az a következtetés, hogy a saját érdekkörében merült fel az az ok, ami miatt a bérleményt nem használta.

Az eljárás során beszerzett bizonyítékokból egyértelműen megállapítható, hogy a rendeltetésszerű használat - a vendéglátási tevékenység folytatása - nem volt biztosított. Az ingatlan a bérleti szerződés megkötésekor, illetve az alperes által elvégzett felújítási munkák elvégzését követően sem felelt meg a szakértő által felsorolt valamennyi feltételnek, figyelemmel az épület

korára is.

Ettől függetlenül rendelkezett működési engedéllyel, s az alperes állítása szerint ez a korlátozott használati lehetőség szűnt meg 2007. végén, a fűtés, a szennyvízelvezetés, stb. problémái miatt, az ingatlan akkori állapotában nem volt alkalmas vendéglátásra. (A fűtéssel, az épület vizesedésével stb. kapcsolatos gondokat a több mint 2 évvel később készült szakértői vélemény is tartalmazza.)

Az alperes által állítottakat támasztja alá az a tény is, hogy a felperes tudomásul vette a 2008. január-márciusi számlák áprilisban történő visszaküldését, és ezt követően csak több mint másfél évvel később, 2009. decemberében lépett fel újra az alperessel szemben.

A kifejtett indokokra tekintettel a Kúria arra a jogi következtetésre jutott, hogy a másodfokú bíróság a fenti körben okszerűtlenül, nem a logika szabályainak megfelelően mérlegelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat. A bizonyítékoknak a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő, összefüggő értékelése alapján tényként az állapítható meg, hogy az alperes érdekkörén kívül eső okból nem tudta használni az ingatlant, ezért a Ptk.428.§ (1) bekezdése alapján 2008. január 1-től a bérleti díjat nem volt köteles megfizetni a felperes részére. Ez okból az elsőfokú bíróságnak a bérleti díj megfizetésére irányuló keresetet elutasító döntése helytálló.

Mindezekből következően a Kúria nem vizsgálta az alperes által a felülvizsgálati kérelemben előadott további jogsértések megalapozottságát.

A kifejtett indokokra tekintettel a Kúria a jogszabálysértő jogerős részítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott - a bérleti díj megfizetésére irányuló keresetnek részben helyt adó - rendelkezését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben is helybenhagyta, a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján.

Az alperes felülvizsgálati kérelme alapos volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alperes másodfokú és felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült költségét, amely az alperes jogi képviselőjével felmerült ügyvédi munkadíjból és az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből áll. Az ügyvédi munkadíj összegét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.)IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése, és a 4/A.§ (1) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2013. november 29.

. Török Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Csőke Andrea s.k. előadó
bíró, Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes s.k. bíró