

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Juhász Gabriella ügyvéd (1054 Budapest, Szemere u. 19. II/2.) által képviselt (.....) felperesnek az elsőfokú eljárásban dr. Kiss István ügyvéd (2013 Pomáz, Pf. 21.), a másodfokú eljárásban dr. Rácz József ügyvéd (1047 Budapest, Dohány u. 92.) által képviselt (.....) I. r., (.....) II. r. és (.....) III. r. alperesek ellen felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2006. szeptember 27-én kelt 11.G.23.135/2003/36. számú ítélete ellen az alperesek által előterjesztett fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja, és a felperes kártérítés iránti kereseti kérelmét elutasítja,
egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint együttes jogosultaknak 200.600 (kettőszázezer-hatszáz) forint első- és másodfokú együttes perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 534.120 (ötszázharmincnégyezer-százhusz) forint kereseti részilletéket és 628.600 (hatszázhuszonnyolcezer-hatszáz) forint fellebbezési részilletéket.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 19.400 (tizenkilencezer-négyszáz) forint fellebbezési részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A cégnyilvántartás adatai szerint a felperesi társaság székhelye 1999. április 15-től 1999. augusztus 6-ig szám alatt volt, majd székhelyét szám alá helyezte, 2000. május 4-től székhelye szám alatt van, 1999. május 3-tól pedig a szám alatt fiókteleppel működik.

A felperes bejegyzett főtevékenysége: TEÁOR 5222'98 Hús-, húskészítmény-kiskereskedelem, további tevékenységi körei között 1511'98 Húsfeldolgozás-, tartósítás és más élelmiszer, illatszer kiskereskedelem szerepel.

Az I. r. alperesi társaságnak a II. r. alperes a beltagja, képviselője, és III. r. alperes pedig a kültagja.

Felperes az 1999. május 3-án kelt bérleti szerződéssel 1999. május 1. napjától kezdődően bérbe vette I. r. alperestől az annak tulajdonát képező, az hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt található üzlethelyiséget „a hozzá tartozó helyiségekkel, valamint a bérleményben maradó pénztárgéppel, fagyasztószekrénnel, hűtőpulttal, hűtőládával és polccal” havi 20.000 forint+áfa bérleti díjért.

Az okirat 3. pontjában a felek úgy rendelkeztek: „a bérleti jogviszony határozatlan időre jön létre, a felek három hónapos felmondási időt kötnek ki, amely felmondást írásban kell közölni”. A szerződés rögzíti azt is, a bérleményben a bérlő „a szerződő felek megállapodása szerint kereskedelmi tevékenység folytatására jogosult” (2. pont); a bérlő köteles „a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a bérleményt és tartozékait, átvett eszközeit a rendeltetésüknek megfelelően használni, továbbá karbantartási és javítási kötelezettségének eleget tenni” (12. pont), továbbá a bérlő jogosult „a tevékenységének (húsüzlet stb.) megfelelő módon a bérleményt saját költségén átalakítani, az átalakítás értéke nem haladhatja meg a 2,5 millió forintot” (7. pont).

A szerződésben a felek abban is megállapodtak, amennyiben a bérbeadó a szerződést a jogviszony kezdetétől számított öt éven belül felmondaná, a jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles a bérlőnek egy összegben megfizetni „a beruházás értékét, maximum 2,5 millió forintot” (8. pont).

A szerződés 10. és 11. pontja a bérlő felmondása esetére tartalmazott a bérlő számára sajátos bérlőkijelölési jogot.

A felek a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire utaltak.

A szerződés tárgyát képező bérlemény a szerződéskötést megelőzően használaton kívül állt, abban korábban élelmiszer üzlet működött.

Felperes a bérleti szerződés megkötését követően a bérleményben felújítási, átalakítási munkákat végzett, azt húsüzlet céljára alakította ki.

2000. márciusában a felperes kültagja közölte I. r. alperessel (annak képviselőjével), hogy felperes a bérleményt ideiglenesen albérletbe kívánja adni.

Az I. r. alperes képviselője 2000. március 8-án nyilatkozatot írt alá, amellyel „a bérleti szerződésben foglaltak tekintetében az ideiglenes továbbhasznosítást engedélyezte”.

(A nyilatkozaton a keltezést és az I. r. alperesi képviselő aláírását követően, kézírással feljegyzés található. A perbeli adatokból megállapíthatóan a felperes részéről az ügyletkötések során eljáró az édesapja.)

Felperes az általa bérelt üzlethelyiséget 2001. március 8-án határozott időre „bérbe adta” a ügyvezető által képviselt-nek, amely a bérleményben az önkormányzat által kiadott működési engedéllyel húsboltot működtetett 2001. szeptember 26-ig. Ekkor bejelentette az illetékes polgármesteri hivatalnak a bérleményben működtetett üzlet megszűnését.

A felperes és a pedig 2001. október 31-én megállapodtak a bérleti szerződés 2001. október 31-i hatályú megszüntetésében.

Ilyen előzmények után a felperes 2001. november 8-án újabb szerződést kötött, amellyel a perbeli üzlethelyiséget határozott időre, öt évre „bérbe adta” a Kft-nek havi bruttó 200.000 forint, a tárgyhó 9. napjáig esedékes díjért.

A megállapodás szerint a „bérleti jogviszony” 2001. november 12-én kezdődik, és 2006. november 11-én szűnik meg, a bérlő a bérleményben a felek megállapodása szerinti kereskedelmi tevékenység folytatására jogosult.

A felperes azt is vállalta a szerződésben, hogy a bérleményt kiürítve, beköltözhető állapotban, legkésőbb 2001. november 12-én átadja a bérlőnek.

Ezt követően felperesi kültag a perbeli bérleménynek egy válaszfal elbontásával járó átalakítására, két helyiség egybenyitására adott megbízástnak, aki apósa - - valamint két további, személy (.....) közreműködésével az átalakítási munkákat megkezdte, a munkák idejére az üzlet berendezési tárgyait elszállította.

Az I. r. alperes tagjai, II. és III. r. alperesek 2001. november 12-én szereztek tudomást a bérleményben folyó átalakítási munkákról, a berendezési tárgyak üzlethelyiségből történt elszállításáról. Ekkor a munkákat a helyszínen „leállították” és felszólítottákt az eredeti állapot helyreállítására.

Az I. r. alperes képviselője és a felperes részéről 2001. november 13-án megbeszélést tartottak dr. Képes Álmos ügyvéd irodájában, ahol az I. r. alperesi képviselő közölte, azonnali hatállyal felmondja a bérleti szerződést.

Az I. r. alperes képviseletében a II. r. alperes 2001. november 14-én kelt, a felperesnek címzett, számot feltüntető, ténylegesen azonban édesapja, alatti címére küldött és ott kézbesített levelével a bérleti szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondta, arra hivatkozással, felperes 2001. novemberében az üzlet berendezéseit elszállította, a helyiséget megrongálta és többszöri felszólítás ellenére sem állította helyre. A levél utalt arra is, felperes magatartásával 1.000.000 forint kárt okozott, amelyet három napon belül tartozik megtéríteni.

..... 2001. november 18-án kelt levelében egyebek mellett arról tájékoztatta az I. r. alperest, hogy felperes a vele kötött bérleti szerződés felbontását követően ismételten kiadta a perbeli üzlethelyiséget, ahol egy válaszfal kibontására, a berendezések tárolás céljából történt elszállítására, a felperes kérésére került sor. Közölte továbbá, „a felperessel történő november 19-i egyeztetés után a félig kibontott fal visszafalazásra kerül, a berendezések visszakerülnek”. Utalt arra is, mindehhez egy-két hétre van szükség.

(Az I. r. alperes képviselője a II. r. alperes 2001. november 19-én feljelentést tett ellen lopás büntette miatt a Rendőrkapitányságon. A nyomozóhatóság az eljárást 2002. február 20-án bűncselekmény hiányában megszüntette.)

Az I. r. alperes az illetékes jegyzőnél-ral szemben birtokvédelmi eljárást is kezdeményezett. Az eljárás során a perbeli bérlemény kulcsait átadta I. r. alperes képviselőjének. Ezt követően a perbeli bérleményben a helyreállítási munkákat elvégezte, a hozzáférést I. r. alperes biztosította.

A felperes 2002. június 3-án előterjesztett, többször, utoljára 2006. szeptember 27-én módosított keresetében az I. r. alperes 2001. november 14-én kelt azonnali hatályú felmondása érvénytelenségének megállapítását, I. r. alperesnek a bérleti szerződés tárgyát képező szám alatti üzlethelyiség birtokba adására kötelezését, továbbá azt kérte, a bíróság kötelezze az I. r. alperest, illetve

amennyiben annak vagyona a követelést nem fedezné a II. és III. r. alpereseket egyetemlegesen 2001. november 12-től az ítélethozatal időpontjáig, havi 175.000 forint és ezen összeg után a középarányos időponttól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamat, valamint a bérlemény birtokba adásáig, de legfeljebb a-vel kötött bérleti szerződés megszűnésének időpontjáig, 2006. november 11-ig, havi 175.000 forint megfizetésére.

Arra az esetre, ha elsődleges keresete megalapozatlannak bizonyulna, az I. r. alperest, illetve, amennyiben annak vagyona a követelést nem fedezné, a II. és III. r. alpereseket egyetemlegesen 500.000 forint és annak 2001. november 14-től a kifizetésig járó törvényes kamatai megfizetésére kérte kötelezni.

Kérte továbbá az alperesek perköltségben történő egyetemleges marasztalását. Perköltséggént a lerótt kereseti illeték és a pertárgy értékének 5 %-ának megfelelő összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére tartott igényt.

Előadta, az I. r. alperessel 1999. május 3-án határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött, ugyanakkor a felek a szerződés öt éven belüli bérbeadó általi felmondása esetére abban állapodtak meg, hogy az általa a bérlemény átalakítására fordított összeget, legfeljebb 2,5 millió forint értékhatárig az I. r. alperes megfizetni tartozik részére. A szerződés értelmében továbbá az a jog is megillette, hogy a szerződés általa történő öt éven belüli felmondása esetén maga helyett harmadik személyt állítson bérlelőként, és hogy ezt a jogot az öt évet meghaladó időtartamra is kiterjessze. A bérleményt az annak ideiglenes továbbhasznosítására adott korábbi alperesi hozzájárulás alapján a 2001. november 8-án kötött bérleti szerződéssel 2001. november 12-től öt éves határozott időtartamra havi bruttó 200.000 forint bérleti díjért bérbe adta a-nek. Ezen bérleti szerződésben foglaltak teljesítését azonban megakadályozta az, hogy az I. r. alperes 2001. november 14. napjára jogellenesen azonnali hatállyal felmondta a vele kötött bérleti szerződést, 2001. decemberében lecserélte a bérlemény kulcsait, majd az üzlethelyiséget egy harmadik személynek bérbe adta.

Kifejtette, az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései alapján azonnali hatályú felmondásra nincs lehetőség, az alperesi felmondást önmagában ez a körülmény érvénytelenné teszi. Ugyanakkor az alperesi felmondás nem felel meg az Ltv. 25.§ (3), (4) és (5) bekezdéseiben foglaltaknak sem, így rendes felmondásként sem tekinthető érvényesnek, figyelemmel arra, hogy azt az alperes részéről nem előzte meg írásbeli felszólítás, nem tartalmaz felmondási időt, nem a hónap utolsó napjára szól. Az alperesi felmondáshoz egyebekben azért sem fűződhetnek joghatások, mert azt joghatályosan a felperes székhelyére, illetve képviselője részére nem kézbesítették. Hangsúlyozta azt is, alperes felmondását a bérlemény „szétverésére” alapította, ezen alperesi állítás azonban nem felel meg a valóságnak, tekintettel arra, hogy az átalakítás jogában a felek a szerződésben megállapodtak, a bérlemény csak kis mértékben került átalakításra, a megbontott fal pedig utóbb helyreállításra került, és az eredeti állapotot is visszaállították. A Ptk. 425.§ (3) bekezdésében foglaltakra utalva állította, az alperes legfeljebb az eredeti állapot helyreállítására tarthatott volna igényt, a szerződés felmondására azonban nem volt jogosult.

Kiemelte azt is, azon túl, hogy az I. r. alperesi felmondás kézbesítés hiányában vele szemben nem vált hatályossá, a bérleti jogviszony megszűnését soha nem fogadta el, a bérleti jogviszony tehát semmilyen módon nem szűnt meg.

Az I. r. alperes jogellenes, szerződésszegő magatartása következtében elesett a-vel kötött bérleti szerződés alapján őt megillető bérleti díjtól, ezért az I. r. alperes elmaradt haszonként megfizetni tartozik részére az ezen szerződés alapján őt megillető és az alperessel fennálló bérleti szerződés alapján az alperesnek fizetendő bérleti díj összege közötti különbözetet.

Másodlagos kereseti kérelmére nézve arra hivatkozott, amennyiben a bérleti jogviszony az alperes felmondása folytán megszűnt, a bérleti szerződés alapján a bérleményre fordított 500.000 forint értékű beruházására igényt tarthat.

A II. és a III. r. alperesekkel szemben előterjesztett keresetét az 1997. évi CXIV. törvény (Gt.) 90.§ (1) bekezdésére, 101.§ (1)-(3) bekezdésére, és 103.§ (1) bekezdésére alapította mögöttes felelősségükre hivatkozással. A III. r. alperes II. r. alperessel egyetemleges marasztalását arra hivatkozással kérte, hogy a III. r. alperes neve szerepel az I. r. alperes cégnevében, ezért a II. r. alperessel egyetemleges helytállási kötelezettség terheli.

Alperesek a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Nem vitatták, hogy a felmondást nem előzte meg írásbeli felszólítás, továbbá azt sem, hogy az azonnali hatályú felmondást a felperes kültagja édesapjának küldték meg postán. Előadták, felperes az üzlethelyiséget húsboltként vette bérbe, a bérleti szerződés a bérlemény jellegének, funkciójának megváltoztatását eredményező átalakítását nem tette lehetővé. Felperes az átalakítás során szétverte a helyiséget, a víz- és gázvezeték életveszélyessé vált, a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt a szerződésellenes, illetve rendeltetésellenes használat megszüntetésére irányuló felszólítás nem vezethetett volna eredményre, ezért a Ptk. 425.§ (2) bekezdés c) pontjában foglaltakra figyelemmel jogszerű volt az azonnali felmondás.

Állították továbbá, a felmondás valójában csak több mint egy hónap elteltével hatályosult, mert a felperes képviselőjében eljáró-ral kötött megállapodás alapján a bérlemény a birtokvédelmi eljárás keretében csak 2001. december 18-án került átadásra az I. r. alperesnek.

Állították azt is, a felmondás joghatályos közlése megtörtént, azt 2001. november 13-án dr. Képes Álmos ügyvédnél elfogadta. A felmondás édesapja részére történt kézbesítése ugyancsak joghatályosnak tekintendő, figyelemmel arra, hogy felperes a cégjegyzékbe bejegyzett székhelyén nem volt elérhető, pedig a kapcsolattartás érdekében megadta édesapja címét, aki ily módon a felperes „quasi” kézbesítési megbízottjaként járt el.

Az I. r. alperes viszontkeresetet is előterjesztett. A közte és a felperes között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozással a Ptk. 201.§ (2) bekezdésére alapítva.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Elsősorban annak elkészttségére hivatkozott. Állította továbbá azt is, a bérlemény szerződéskötés időpontja szerinti állapotára figyelemmel a bérleti díj nem tekinthető aránytalanul alacsonynak.

Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítást folytatott.

Az elsőfokú bíróság által tanúként meghallgatott, a felperesi társaság kültagja egyebek mellett úgy nyilatkozott, a cipőboltként kívánta hasznosítani az üzlethelyiséget, két helyiséget akart összenyitni egy boltívvel, az átalakítási munkát az ő kérésére kezdte meg. Az I. r. alperesi képviselő tiltakozása után az eredeti állapotot is állította vissza, vele az alperes nem is beszélt, csak-ral és a bérlemény kulcsait is adta oda alperesnek. Ugyanakkor soha nem volt a felperes képviselője. Előadta azt is, az ügyvédnél tartott megbeszélésen azt közölte alperesekkel, szeretné „tovább csinálni a dolgot”. A felperes székhelye ténylegesen volt, édesapja címét azért adta meg az I. r. alperesnek, mert abban az időben sokat tartózkodott külföldön, és ha nem volt otthon, édesapja fizette a bérleti díjat.

....., apósa előadta, a bérlemény átalakítását kérésére kezdték meg, majd az I. r. alperes képviselője tiltakozása után helyreállították az eredeti állapotot, s a helyiséget I. r. alperesi képviselő át is vette.

Az elsőfokú bíróság 2006. szeptember 27-én kelt 11.G.23.135/2003/36. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött bérleti szerződés I. r. alperes által történt felmondása érvénytelen.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy a szerződés tárgyát képező szám alatti üzlethelyiséget 15 napon belül bocsássa a felperes birtokába, továbbá fizessen meg a felperesnek 10.227.500 forintot és ezen összeg után 2004. március 1. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot, valamint a birtokba adásig, de legfeljebb 2006. november 11. napjáig minden hónap 9-ig előre esedékesen havi 175.000 forintot.

Akként rendelkezett továbbá, amennyiben az I. r. alperes vagyonából a követelés nem kielégíthető, a 10.227.500 forintot és fenti járulékait, valamint a havi 175.000 forintot a megjelölt feltételekkel a II. és III. r. alperesek kötelesek egyetemlegesen megfizetni.

Az I. r. alperes viszontkeresetét elutasította.

Alpereseket a felperes részére egyetemlegesen 500.000 forint perköltség, továbbá az államnak 631.650 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján nem volt megállapítható, hogy az I. r. alperes és 2001. november 13-i

megbeszélésén a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a felek között megállapodás jött volna létre.

Az elsőfokú bíróság az Ltv. 24.§ (1) bekezdésében, 25.§ (3), (4) és (5) bekezdésében foglaltakra utalással kifejtette, az I. r. alperes felmondása nem felelt meg az Ltv. rendelkezéseinek, mert az I. r. alperes a felmondást megelőzően nem hívta fel felperest az általa kifogásolt magatartás megszüntetésére, vagy megismétlésétől való tartózkodásra. Rámutatott, álláspontja szerint a falbontással járó átalakítás rongálásnak, vagy rendeltetésellenes használatnak minősülése esetén sem tekinthető olyan súlyúnak, ami az előzetes felszólítás mellőzésére alapul szolgálhatna, figyelemmel arra is, hogy az eredeti állapotot az alperesi felszólítást követően rövid időn belül helyreállította. Ugyancsak jogszabályt sértett az I. r. alperes, amikor azonnali hatállyal mondta fel a szerződést.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint továbbá az I. r. alperes felmondását nem közölte szabályszerűen a felperessel, ezért ahhoz nem fűződhetnek joghatások. E körben utalt arra, nem volt képviselője a felperesnek, a felmondólevél általa, illetve apósa általi átvételének ezért nincs jogi jelentősége. Kétséget kizáróan megállapítható volt továbbá, hogy csakis arra az esetre közölte édesapja címét alperesekkel, ha nem lenne elérhető. II. r. alperes azonban 2001. november 13-án személyesen is találkozott erre tekintettel ebben az időpontban édesapja semmiképpen nem tekinthető a felperes képviselőjének. Ugyanakkor alperesek nem igazolták, hogy a felperes székhelyére, illetve törvényes képviselőjének címére megküldték volna levelüket, erre tekintettel nem hivatkozhatnak arra, hogy felperes a bejegyzett székhelyén nem működött. Mindezekre tekintettel megalapozott a felmondás érvénytelenségének megállapítása iránti kereset.

Figyelemmel arra, hogy a peres felek közötti bérleti szerződés sem közös megegyezéssel, sem az I. r. alperes felmondása következtében nem szűnt meg, az elsőfokú bíróság a bérlemény birtokba adására irányuló kereseti kérelmet is megalapozottnak találta.

Az elmaradt haszon megfizetése iránti kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, az I. r. alperes arra tekintettel, hogy az érvénytelen felmondásra hivatkozással a szerződésszerű teljesítést megtagadta, az üzlethelyiséget nem adta a felperes birtokába, a Ptk. 313. §-a alapján kártérítési kötelezettséggel tartozik. A felperes igazolta, hogy a-vel megkötött bérleti szerződés alapján az üzlethelyiség hasznosításából mekkora haszna származott volna, elmaradt hasznát I. r. alperes a Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján köteles megtéríteni a kereseti kérelemben foglaltakkal egyezően.

A felperesi keresetet II. és III. r. alperesekkel szemben az 1997. év CXIV. törvény (Gt.) 101. § (3) bekezdése és 103. § (1) bekezdése alapján találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság.

Az elsődleges kereseti kérelemnek történt helytadásra tekintettel a másodlagos keresettel az elsőfokú bíróság érdemben nem foglalkozott.

Az alperesi viszontkeresetre nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, alperes viszontkeresetét elkésztően, a Ptk. 236. § (1)-(2) bekezdésében biztosított határidőn

túl terjesztette elő, önmagában erre tekintettel a viszontkereset elutasításának volt helye. Egyebekben arra is rámutatott, a perbeli bérlemény a peres felek bérleti szerződéséből is megállapíthatóan a szerződéskötés időpontjában felújításra, átalakításra szorult, az ennek figyelembe vételével megállapított bérleti díj feltűnő értékaránytalansága pedig önmagában abból nem állapítható meg, hogy felperes az általa felújított bérleményt magasabb díj ellenében adta bérbe.

Az ítélettel szemben az alperesek fellebbeztek jogi képviselő útján.

A fellebbezés tartalma szerint az első fokú ítélet felperesi keresetnek helyt adó rendelkezései megváltoztatását, a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték.

A perbeli bérleti szerződés rendelkezéseire, így különösen annak 1. és 7. pontjaiban foglaltakra utalva hangsúlyozták, a bérleményt I. r. alperes húszüzlet céljára adta bérbe felperesnek és a szerződésben kizárólag az üzlethelyiség húskereskedés céljára történő átalakításához járult hozzá, ugyanakkor felperes a bérleményt rendeltetésének megfelelően, azaz hús üzletként volt köteles használni. 2001. novemberében a felperes megbízásából azzal a céllal üritette ki a bérleményt és kezdett annak átépítéséhez, hogy a húsboltot rendeltetésétől eltérő célra, cipőüzletté alakítsa át. Az I. r. alperes 2001. november 14-én a felpereshez, majd 2001. november 15-énhoz címzett levelében követelte a rendeltetésszerű használat visszaállítását, illetve a Ptk. 425. § (2) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta. A felhívás azonban nem vezetett eredményre, ezért büntető feljelentést tett és birtokvédelmi eljárást kezdeményezett. A továbbiakban előadták, 2001. decemberében a húsbolt kulcsait a felperes képviseletében átadta alpereseknek így módon birtokukba adva a helyiséget. Ezzel pedig a felperes hozzájárult a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez. Ellenkező esetben ugyanis nem bocsátotta volna a helyiséget alperesek birtokába. Állították, 2001. november 18-ai levelében maga is elismeri, hogy a felperes képviselője ugyanis egy hetet kért a megbízójával történő kapcsolatfelvételtől. Iratellenes ezért az első fokú ítélet azon megállapítása, hogy nem volt felperes képviselője.

Ugyancsak sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság arra alapítva találta megállapíthatónak az I. r. alperes kártérítési kötelezettségét, hogy érvénytelen felmondásra alapítva a szerződésszerű teljesítést megtagadta, az üzlethelyiséget nem adta a felperes birtokába. Ezzel szemben az üzlethelyiség az eredeti állapot helyreállításáig, a kulcsok alperesnek történő átadásáig a felperes birtokában volt. Az alperesek így módon nem tagadhatták meg a szerződésszerű teljesítést, tehát kárt sem okozhattak felperesnek.

Hivatkoztak arra is, nem járultak hozzá az üzlethelyiség rendeltetésének megváltoztatásához, cipőüzletté alakításához. A tulajdonosi hozzájárulás hiányában pedig a bérlő a 4/1997.(I.22.) Kormányrendelet szerint nem kapta volna meg a működési engedélyt, így felperesnek a-vel kötött bérleti szerződésből semmiféle bevétele nem származott volna, tehát elmaradt haszon címén kára sem merülhetett fel. Az I. r. alperes hozzájárulása nélkül kötött bérleti szerződés egyébként is jogszabálysértő, az Ltv. 35. §-ába ütközik, ezért semmis.

Felperes az első fokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokaira tekintettel.

Az alperesek 2007. június 21-én előterjesztett fellebbezés kiegészítésükben továbbá előadták, felperes azzal, hogy a perbeli bérleményt hozzájárulásuk nélkül annak rendeltetésétől eltérő célra, valamint a közöttük fennálló határozatlan idejű bérleti szerződéssel össze nem egyeztethető módon határozott időre adta bérbe a részére, a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét súlyosan megsértve járt el. Felperes tehát kártérítési igényét olyan károsodásra alapítja, amelyet saját felróható magatartásával maga idézett elő. Erre tekintettel pedig kártérítési követelése a Ptk. 4. § (4) bekezdésében, továbbá 340. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel megalapozatlan.

Hangsúlyozták azt is, a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a felperes azon magatartása szolgált alapul, hogy előzetes tájékoztatásuk, hozzájárulásuk nélkül a bérlemény berendezési tárgyait elszállította, ami önmagában a bérlemény rongálásának, rendeltetésellenes használatnak tekintendő, mert akadályozza a bérlemény húsüzletkénti továbbhasznosítását, továbbá a bérleményben egyéb bontási munkákat végzett. Ezen magatartásai együttesen vezettek arra, hogy alperesek úgy ítélték meg, a bérleti jogviszony a továbbiakban nem tartható fenn, annak azonnali hatályú megszüntetése indokolt.

Továbbra is állították, a felmondás közlése joghatályosan megtörtént felperes részére. Hangsúlyozták, a perbeli bérleti jogviszonnyal összefüggésben felperes képviseletében a felperes kültagja járt el, aki arra az esetre, ha nem lenne elérhető, édesapja címét jelölte meg értesítési címként. A felmondás kézbesítése a felperes képviseletében eljáró személy részére megtörtént, a címzett a felmondásról értesült. Mindezekre figyelemmel a bérleti szerződés a felek között a felmondás folytán megszűnt.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben megalapozott.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezik.

A 37. § szerint a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire, egyebek mellett a helyiség rendeltetésszerű használatával kapcsolatos kérdésekben is a felek megállapodása az irányadó.

A 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával adhatja albérletbe. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

A 36. § (1) bekezdése eltérő rendelkezés hiányában a helyiségek bérletére a lakásbérlet szabályainak megfelelő alkalmazását írja elő. Így a helyiségbérletre is irányadóak egyebek mellett a törvénynek a felek jogaira, kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezései.

A 12. § (2) bekezdése a bérlő számára a bérlemény rendeltetésszerű, a szerződésnek megfelelő használatát írja elő.

A bérleti szerződés megszűnésének eseteit az Ltv. 23. § (1) bekezdése sorolja fel. Az a) pont szerint a szerződés megszűnik, ha azt a felek közös megegyezéssel megszüntetik, a c) pont szerint továbbá akkor is, ha az arra jogosult felmond.

A bérleti szerződés bérbeadó általi felmondásáról az Ltv. 24-27. §-ai rendelkeznek. E rendelkezések értelmében azonnali hatályú felmondásra nincs jogszabályi lehetőség.

Ugyanakkor az Ltv. 1. § (3) bekezdésének rendelkezése értelmében az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A Ptk. 425. § (2) bekezdése pedig akként rendelkezik, a bérlő követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését /b) pont/; abban az esetben, ha a az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése nem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet /c) pont/.

A Ptk. idézett rendelkezései alapján tehát a bérbeadó a helyiség bérleti jogviszonyt azonnali hatályú felmondással is megszüntetheti, de csakis akkor, ha a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetésére irányuló korábbi felhívása nem vezetett eredményre, továbbá akkor, ha a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat a bérleményt, annak fennmaradását olyan súlyosan veszélyezteti, amire tekintettel az abbahagyás követelése nem vezetne célra. E feltételek bármelyikének hiányában a bérleti jogviszony bérbeadó általi azonnali hatályú felmondására nincs lehetőség, kivéve azt az esetet, ha a felek a Ptk. 200. §-ában deklarált szerződési szabadságukkal élve az azonnali hatályú felmondásra nézve a szerződésben eltérően állapodnak meg.

A perbeli helyiség bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása jogszerűségének vizsgálata körében a fenti jogszabályi rendelkezések tükrében annak volt jelentősége, hogy a felperes által végzett átalakítási munkák sértették-e a rendeltetésszerű, szerződésszerű használat követelményét és ha igen, úgy a bérlemény fennmaradását olyan súlyosan veszélyeztették-e, amelyre tekintettel alapul szolgáltak az abbahagyásukra történő előzetes felszólítás nélküli , azonnali hatályú felmondásra.

E körben mindenképp előtte a perbeli bérleti szerződés tartalmát, azt kellett vizsgálni, hogy a felek szerződésükben a bérlemény rendeltetését miként határozták meg.

A rendelkezésre álló adatokból kétséget kizáróan megállapíthatóan a felperesi társaság főtevékenysége - amint az egyebekben cégneve is határozottan és egyértelműen kifejezésre juttatja - a hús- húskészítmény kiskereskedelem. Ez tekinthető tehát annak az alapvető tevékenységnek, amelynek üzletszerű folytatására a felperesi társaság létrejött, amelynek végzésére tevékenysége, működése irányul.

A perbeli bérleti szerződés 2. pontja a felperest a „felek megállapodása szerinti kereskedelmi tevékenység folytatására”, a 7. pont pedig a bérlemény „tevékenységének (húsüzlet stb.) megfelelő” átalakítására jogosította fel.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezen szerződési rendelkezésekből - figyelemmel a felperesi társaság cégjegyzék szerinti főtevékenységére is - egyértelműen az állapítható meg, hogy a felek szerződésükben a perbeli bérlemény rendeltetését húsüzletként határozták meg, azaz a felperes a bérlemény húsüzlet céljára vette bérbe.

Nem kétséges, hogy a bérleményt felperes azért alakította át, mert azt cipőboltként, tehát a bérleti szerződésben rögzített rendeltetésétől eltérő célra kívánta tovább hasznosítani a részére. Nem kétséges továbbá az sem, hogy az I. r. alperes sem a bérleti szerződés szerinti rendeltetésétől eltérő célra történő továbbhasznosításhoz, sem az ezzel összefüggésen szükséges átalakításokhoz nem járult hozzá. Az I. r. alperesi képviselő 2000. március 8-ai nyilatkozata tartalma szerint szintén nem értékelhető másként, mint hogy a hozzájárulás a bérleti szerződés szerinti célra, húsüzlet működtetésére szólt.

Mindezek alapján azt kellett megállapítani, hogy a felperes által végzett átalakítási munkák a bérlemény szerződésellenes, rendeltetésellenes használatának minősülnek.

Ugyanakkor a rendelkezésre álló adatok alapján az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy e munkák az üzlethelyiség fennmaradását nem veszélyeztették olyan súlyos mértékben, amely alapul szolgálhatott volna arra, hogy I. r. alperes a szerződést az általa kifogásolt tevékenység abbahagyására történő előzetes felszólítást mellőzve azonnali hatállyal felmondja.

Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan állapította meg, hogy az I. r. alperes a jogszabályi feltételek hiányában, jogsértően mondta fel azonnali hatállyal a szerződést, ahhoz a szerződést megszüntető joghatás nem fűződhet. Erre tekintettel pedig az ügy érdemi megítélése körében a felmondó nyilatkozat felperessel történt joghatályos közlése módjának, jogszerűségének már nem volt jogi jelentősége.

Ugyancsak helytállóan helyezkedett az elsőfokú bíróság arra az álláspontra, hogy a bérleti szerződés közös megegyezéssel sem szűnt meg.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az I. r. alperesi képviselő és a felperes képviseletében eljáró 2001. november 13-ai megbeszélésének ilyen tartalom nem tulajdonítható és a szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetését a perben rendelkezésre álló egyéb adatok, bizonyítékok sem támasztják alá.

A kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte I. r. alperest arra, hogy az üzlethelyiséget bocsássa a felperes birtokába.

Tévedett ugyanakkor az elsőfokú bíróság, amikor a felperes kártérítési keresetét megalapozottnak találta.

A felperes kártérítési igényét arra alapította, hogy az I. r. alperes szerződésszegő magatartása folytán nem tudott eleget tenni a-vel kötött bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének és ennek következtében elesett a szerződés alapján őt megillető bérleti díjtól.

A Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A kártérítési felelősség megállapításának feltétele tehát a kár bekövetkezése, a jogellenes felróható magatartás és a kettő közötti okozati összefüggés. Bármely feltétel hiánya a kártérítési igény megalapozatlanságát eredményezi.

Az adott ügyben nem kétséges hogy az I. r. alperes jogszabálysértően mondta fel azonnali hatállyal a felperessel kötött bérleti szerződést és magatartásával szerződésszegést követett el.

Ugyanakkor a korábbiakban már részletesen kifejtettek szerint az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy felperes a bérleményt az I. r. alperessel kötött bérleti szerződésben rögzített rendeltetésétől (húsbolt) eltérő célra, cipőboltként adta bérbe a-nek, mégpedig anélkül, hogy ahhoz, valamint a továbbhasznosításra kötött bérleti szerződés teljesítéséhez szükséges átalakítási munkálatokhoz az I. r. alperes hozzájárult volna.

Mindezeket a körülményeket mérlegelve a Fővárosi Ítéltábla arra az álláspontra helyezkedett, amennyiben a perbeli bérleti szerződés jogellenes felmondásával összefüggésben felperest érte is kár, az nem az I. r. alperes, hanem a saját

felróható magatartására, arra volt visszavezethető, hogy a helyiséget a bérleti szerződés szerinti rendeltetésétől eltérő célra adta bérbe, anélkül, hogy ahhoz az I. r. alperes hozzájárult volna.

Azt pedig maga a felperes sem állította és nem is igazolta, hogy felmondást követően a bérlemény húsüzletkénti továbbhasznosítására bérleti szerződést kötött volna és az I. r. alperes szerződésszegő magatartása miatt az ebből származó bérleti díjtól elesett volna.

A kereset szerinti felperesi károsodás és az alperesi jogellenes magatartás közötti okozati összefüggés hiányában a Fővárosi Ítéltábla a felperes kártérítési keresetét megalapozatlannak találta.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a perköltségre is kiterjedően - a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A Fővárosi Ítéltábla a pernyertesség-pervesztesség megváltozott arányára figyelemmel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperesek első- és másodfokú együttes perköltsége arányos része megfizetésére, amelynek megállapítása során figyelembe vette a peres feleket a 8/2002.(III.30.) IM. rendelet 2. §-a szerint megillető, az áfát is tartalmazó első- és másodfokú ügyvédi munkadíj, valamint a lerótt kereseti illeték összegét.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték további részének, továbbá a másodfokú eljárásban az I. r. alperest megillető illetékfeljegyzési jog, valamint a II.r. és a III.r. alpereseket megillető személyes költségmentesség folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről a Fővárosi Ítéltábla a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2007. július 13.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő