

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Ráczné dr. Barta Edit ügyvéd (1067 Budapest, Eötvös u. 12.) által képviselt felperesnek a dr. Juhász Miklós ügyvéd (1036 Budapest, Bécsi út 52.) által képviselt I. r. és II. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. május 2-én kelt 10.G.41285/2005/40. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 80.000-80.000 (nyolcvanezer-nyolcvanezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 313.200 forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a szám alatt található (a továbbiakban Üzletház) az I. r. alperes tulajdonában van.

A létesítmény a módosított épületgépészeti tervnek megfelelően került kivitelezésre, amely egyebek mellett tartalmazza, a belsőterű WC és a fürdőhelyiségeket egyedi ventillátoros szellőzőhálózattal látják el, más belsőterű helyiségek mesterséges szellőztetési lehetőségét biztosítják. A tervben az üzlethelyiségek eladó- és üzletterében gépi szellőztetési rendszer kiépítése nem szerepel.

Az építésügyi hatóság 2003. december 22-én adta ki az üzletházra a használatba vételi engedélyt, egyebek mellett rögzítve azt is, „ha az engedélyes az épületet, helyiségeket az engedélyezettől tartósan eltérő célra kívánja használni, úgy erre

használatba vételi engedélyt, illetve a rendeltetés megváltoztatását kell engedélyeztetni".

I. r. alperes az üzletházban lévő helyiségeket, helyiségcsoportokat bérbeadás útján hasznosította. A bérbeadói jogkört az I. r. alperessel 2004. április 30-án megkötött üzemeltetési megbízási szerződés alapján a II. r. alperesi jogelőd (a továbbiakban II. r. alperes) gyakorolta.

A felperes 2004. augusztus 2-i keltezéssel az erre a célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével bérbevételi ajánlatot tett a II. r. alperesnek az I. r. alperes tulajdonában lévő Üzletházban található E15 jelű, 57 m² alapterületű helyiségcsoportra, 20.000 forint/m²/év bérleti díj megfizetését vállalva, tervezett funkcióként „ügyfélszolgálat (biztosítás, internet-kávézó, postafiók)" megjelölésével. Az okiratban felperes úgy nyilatkozott, a szerződéskötési feltételeket ismeri és azokat magára nézve kötelezőnek elfogadja, a bérleti szerződés tartalmát megismerte és annak közjegyzői okiratba foglalt megkötésére előzetesen kötelezettséget vállal.

Ugyancsak 2004. augusztus 2-i keltezéssel felperes egy levelet is küldött II. r. alperesnek, amelyben az üzletház E15-ös helyisége bérletének engedélyezését kérte internet kávézó, ügyfélszolgálat ellátása (biztosítás), postafiók szolgáltatás tervezett tevékenységre. A bérleti szerződés létrejötte esetére három havi bérleti és üzemeltetési költség megfizetését vállalta kaucióként. A levél egyebekben tartalmazza azt is, szolgáltatási tevékenységét felperes legkésőbb 2004. szeptember 1-től szeretné megkezdeni, addig egyéb feladatok mellett a festést, burkolást, klíma felszerelését is meg kell oldania.

A II. r. alperes 2004. augusztus 5-én kelt válaszlevelében egyebek mellett közölte felperessel, internet szolgáltató tevékenységre kifogás nélkül megköthető a bérleti szerződés, az ezt kiegészítő kávézó tevékenységre azonban álláspontja szerint „a helyiségcsoport jelen pillanatban nem alkalmas és ki sem alakítható", ezért erre a tevékenységre a bérleti szerződés megkötésére illetve a megkötött szerződés módosítására csak akkor van lehetőség, amennyiben az ÁNTSZ mint szakhatóság a működési engedélyhez, hozzájárul, felperes ehhez a tevékenységhez a működési engedélyt megszerzi. A levél továbbá rögzíti azt is, a feltételekben történő megállapodás esetén a bérleti szerződés megkötésére 2004. augusztus 23-án kerülhet sor, a helyiség kialakítására II. r. alperes három hetes határidőt tud biztosítani.

A felperes 2004. augusztus 10-i levelében egyebek mellett arról tájékoztatta a II. r. alperest, az internet-kávézóra 2004. augusztus 4-én megkérte az ÁNTSZ szakhatósági hozzájárulását

2004. augusztus 18-án az ÁNTSZ illetékes intézete azonosító szám alatt jegyzőkönyvet vett fel az üzletház „I. emelet 15. helyiségéből (a terven papírboltként szerepel) kialakítandó internet-kávézó előzetes egyeztetése tárgyában” a felperes ügyvezetőjével folytatott megbeszélésről. Az okirat egyebek mellett rögzíti, az ÁNTSZ képviselője „kéri, hogy a rendeltetési mód változtatására vonatkozó terveket 1:50 léptékű berendezési rajzzal, műszaki, technológiai leírással, gépek, berendezések magyar nyelvű fordításával két példányban juttassák el” az ÁNTSZ-hez szakvéleményezésre az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Műszaki Irodáján keresztül. A jegyzőkönyvet az ÁNTSZ képviseletében eljáró közegészségügyi felügyelő valamint a felperes ügyvezetője írták alá.

Az I. r. alperes megbízásából eljáró II. r. alperes a 2004. augusztus 23-án közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződéssel 2004. augusztus 23. napjától határozatlan időre bérbe adta felperesnek a emeletén található E15 számmal megjelölt 57. m² alapterületű helyiségcsoportot.

Az okirat preambuluma b) pontja rögzíti, az üzletházban bérbeadással hasznosított helyiségeket, helyiség csoportokat a bérlők alakítják ki 100 %-os működésre alkalmas állapotra, saját tevékenységi körük és igényük szerint, a bérbeadóval egyeztetve.

A bérlemény átadás-átvétel időpontja szerinti műszaki állapotáról és felszereltségéről rendelkező 1.d) pont egyebek mellett rögzíti, az eladótér, üzlettér épületgépészete „a légfűtés elektromos betáppal, termosztáttal”.

A kapcsolódó egyéb helyiségek (előtér kézmosóval, WC, tároló) épületgépészetére nézve pedig azt tartalmazza, „radiátoros fűtés, természetes és/vagy mesterséges szellőzés”.

A 3.b) pont szerint a helyiség használati módja biztosítási ügyfélszolgálati iroda, postafiók szolgáltató iroda, internet-kávézó, az ÁNTSZ illetékes intézetének 2004. augusztus 14-én kelt számú jegyzőkönyvében foglaltaknak megfelelően.

A 7.c) pontban a bérlő (felperes) kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérleményt „a helyiségcsoportban folytatott tevékenységre a működési engedély kiadására alkalmas állapotra, rendeltetésszerű használatra saját költségén befejezi és a működési engedélyt és szükség esetén a használati mód változásához az engedélyt megkéri”. E kötelezettsége teljesítését a helyiség működési engedélyével és/vagy a bérbeadóval felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvvel kell igazolnia a bérbeadó részére. Ezen munkálatok körében elvégzi szükség szerint a tervezési, engedélyeztetési, kivitelezési feladatokat. Átalakítás esetén az elvégzendő munkálatokról készült engedélyezési és/vagy kiviteli tervet jóváhagyásra a bérbeadóhoz a beruházás megkezdése előtt benyújtja.

Egyebekben rögzítették azt is, a bérlő által az épülettel tartósan egybeépített berendezések, anyagok a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése esetén a megszűnés napjával minden térítés nélkül a bérbeadó tulajdonába kerülnek, azok megtérítését bérlő jogalap nélküli gazdagodás címén sem követelheti. A mobil berendezési tárgyak a bérlő tulajdonát képezik, amennyiben azokra a bérlet megszűnésekor nem tart igényt, úgy a bérbeadó nem tartozik térítést fizetni.

A 7.f) pont rögzíti azt is, a bérlő a helyiségen folytatott tevékenységhez szükséges szakhatósági előírásokat köteles betartani és az azzal járó költségeket viselni. Ennek elmulasztásából keletkező esetleges károkért teljes felelősséggel tartozik és a bérbeadóval szemben kártérítési igényrel nem élhet.

A 7.i) pont továbbá tartalmazza azt is, bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.a) pontban megjelölt helyiségcsoportot a 7.c) pontban foglaltak szerinti módon, a szakhatósági és hatósági szempontból működésre alkalmas 100 %-os műszaki állapotra, a működési engedély kiadásának megfelelő állapotra 2004. szeptember 30. napjáig kialakítja, a helyiség rendeltetésszerű használatára csak ezen kötelezettség teljesítését követően jogosult.

Az 5. pont szerint a bérlő bérleti díjat, közüzemi díjat és üzemeltetési díjat tartozik fizetni a bérbeadó részére.

A bérleti díj összege 95.019 forint/hó, a bérbeadó a bérleti díjat évenként január 1. napjával jogosult egyoldalúan a KSH által közzétett előző évi fogyasztói inflációs ráta mértékével megemelni.

A közüzemi díj a felszerelt mérőórák által mért fogyasztás alapján fizetendő.

Az üzemeltetési díj a bérlemény alapterületének az ingatlan teljes területéhez viszonyított arányában fizetendő és az ingatlan szabályszerű működtetéséhez szükséges, indokolt mértékű, ténylegesen felmerült kiadásokat - így például a közös területek karbantartási, fenntartási, takarítási, őrzési költségeit - foglalja magában. A bérlő 5 EUR/m²/hó összesen 285 EUR/m²/hó üzemeltetési díj előleget fizet, a felek a tárgyévet követő első negyedév végéig számolnak el egymással.

Késedelmes fizetés esetén bérbeadó a jegybanki alapkamatot, tárgyéven belüli ismételt bérlői késedelem esetén pedig annak kétszeresét jogosult felszámolni (5.e) pont).

A bérlő három havi bérleti és üzemeltetési díjnak megfelelő összegű óvadékot tartozik megfizetni bérbeadó részére három havi kamatmentes részletekben. (5.f) pont).

A 8.c) pont értelmében két hónapot meghaladó bérleti díjhátralék esetén a szerződés külön felszólítás után, azonnali hatállyal felmondható, a szerződés a bérbeadó felmondó nyilatkozatának kézbesítésével, a felmondási idő leteltével szűnik meg.

A 9.c) pont a szerződésben nem szabályozott kérdésekben egyebek mellett a Ptk. valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek alkalmazását írja elő.

2004. augusztus 24-én a peres felek képviselői jegyzőkönyvben rögzítették a bérlemény mérőóráinak állását és a birtokba adási állapotot. Az okirat tartalmazza azt is, felperes képviselője kérte, hogy a burkolat sérelme nélkül az utcai ablakok felső részét átalakíthassák bukó jellegűre.

A felperes 2004. augusztus 26-án kelt levelében arról tájékoztatta a II. r. alperest, hogy a bérleti szerződésben írt szeptember 30-i határidőt rajta kívül álló okok miatt nem tudja tartani, számára érthetetlen okból a helyiségre rendeltetési mód változtatás iránti kérelmet kellett beadni a műszaki osztályra, ami a 2004. augusztus 18-i ÁNTSZ jegyzőkönyv alapján megtörtént. A két hónapos ügyintézési határidőre tekintettel a II. r. alperes segítségét kérte ahhoz, hogy az illetékes hatóságok a rendeltetési mód változástól eltekintsenek, vagy azt soron kívül adják meg. Utalt arra is, mint megtudta, a helyiség papírboltként szerepel a rajzokon, ezért megítélése szerint a rendeltetési mód változtatása szükségtelen, mert a helyiségben nagyobb részt főtevékenységként továbbra is szolgáltatási tevékenységet folytat.

A felperes 2004. szeptember 16-án kelt levelében közölte a II. r. alperessel, a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges előírásokat (burkolás, festés) teljesítette, a bútorokat, berendezéseket beüzemelte, a helyiségben külön tervezési és kivitelezési munkálatokra nem volt szükség.

A II. r. alperes 2004. október 12-i keltezésű levelében egyebek mellett arról értesítette felperest, a légtechnikai megoldások tekintetében engedélyezi, hogy az utcai és udvari homlokzaton lévő nyílást 112 mm-re növeljék, de a takarórácsoknak az eredetihez hasonlóknak kell lenniük. Amennyiben kültéri egységgel működő klímaberendezést kívánnak telepíteni, vegyék fel a kapcsolatot az épületgépész tervezővel. A homlokzatra kültéri egység nem helyezhető el, viszont a parkolóban való elhelyezéshez hozzájárul. Utalt arra is, az előző megoldás a tervezőkkel előzetesen egyeztetésre került.

A felek képviselői 2004. október 13-án jegyzőkönyvet vettek fel a perbeli bérlemény (internet-kávézó) műszaki átadása tárgyában, amelyben egyebek mellett rögzítették, a felek a helyszínen megállapították, a bérleményben a tevékenységnek és a tulajdonosi hozzájárulásnak megfelelően a munkálatok befejeződtek. Felperes képviselője arra is felhívta az alperes figyelmét, hogy az ÁNTSZ határozatban foglaltakat be kell tartani és a működési engedélyt a helyiségben ki kell függeszteni. Jelenleg az üzleti tevékenység internet és irodai szolgáltatás.

Az ÁNTSZ 2004. október 18-án meghozott számú határozatával megadta a közegészségügyi szakhatósági hozzájárulást a perbeli bérleményben internet-kávézó működéséhez. Az indokolásból megállapíthatóan a hozzájárulás megadására 2004. október 18-án tartott helyszíni szemle és a beadott dokumentumok alapján került sor.

Az I. r. alperesi önkormányzat polgármesteri hivatala 2004. december 8-án működési engedélyt adott felperes részére a perbeli bérleményben internet-kávézó elnevezéssel egyéb vendéglátó üzlet működésére.

A felperes 2005. február 5-i levelében a II. r. alperes intézkedését kérte egyebek mellett amiatt, mert a bérleményben a meleg levegő befűvésével egy időben működik az elszívó is, így a befűvott meleg el is megy.

A II. r. alperes 2005. február 11-i válaszlevelében egyebek mellett közölte, a meleg levegő befűvéssel egy időben nem működik elszívás is, mert ilyen gépészeti eszköz nincs beépítve. A fűtőberendezés csak keringeti a helyiségben a levegőt, a légcsera a nyílászárók megnyitásakor gravitációs módon történik.

2005. év tavaszán felperes megbízásából a perbeli bérlemény épületgépészeti, légtechnikai rendszerének vizsgálata tárgyában két szakértői vélemény készült.

A Kft. 2005. márciusi szakvéleményében egyebek mellett megállapította, a helyiség álmennyezetébe 2 db légkezelő van telepítve, amelyek csak forgatják a helyiség belső levegőjét. Friss levegő csak természetes úton az ajtón és a felette lévő (csak létráról nyitható) ablakon juthat be. A jelenlegi légtechnikai rendszerrel a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002.(II.08.) SZCSM-EüM együttes rendeletben előírt minimális munkavédelmi követelmények sem biztosíthatóak, a helyiségben tartózkodható 15 fő friss levegő ellátása nem megoldott.

..... okleveles gépészmérnök 2005. április 4-i keltezésű épületgépészeti szakértői tanulmánya szerint a helyiségnek sem mesterséges, sem természetes szellőztetése nem lett kialakítva, a helyiségben működő internet-kávézó mint zárt munkahely nem felel meg a jogszabályi kritériumoknak. A friss levegő bejutását egy álmennyezeti mini légkezelővel lehetne megoldani. A nagy nyári melegben egy esetleges klíma beépítésével is meg kellene oldani a friss levegő bejuttatását. Olcsóbb megoldás a természetes szellőzés megvalósítása, ami a külső fix üvegfelületek felső osztásának nyitható-buktathatóvá alakításával egyszerűen megoldható lenne.

A szakvéleményeket felperes 2005. április 27-én benyújtotta az ÁNTSZ kerületi Intézetéhez.

Ezt követően felperes 2005. május 2-i keltezéssel levelet küldött az I. r. alperes polgármesterének, amelyben közölte, a perbeli bérleményről kiderült, hogy nincs szellőzése, nincs friss levegő utánpótlása annak ellenére, hogy a bérleti szerződés

1.d) pontja szerint a bérlemény úgy lett átadva, hogy abban természetes vagy mesterséges szellőzés van. Két szakértői véleményen is megállapítást nyert, hogy a helyiség szellőzése sem természetes, sem mesterséges úton nem megoldott, Sürgős intézkedést, valamint a körülmények kivizsgálásának megtörténtéig a bérleti díj és üzemeltetési költség kiszámlázásának felfüggesztését kérte.

Az ÁNTSZ kerületi Intézetének tiszti főorvosa 2005. május 17-én kelt levelében megküldte az illetékes építésügyi hatóságnak, mint hatáskörrel rendelkező szervnek a felperesi ügyvezető bejelentése alapján a perbeli üzlethelyiség szellőzésének ügyében nála keletkezett iratokat. Egyebek mellett utalt arra, az üzletház használatbavételi eljárása során az ÁNTSZ által 2003. november 25-én felvett helyszíni ellenőrzési jegyzőkönyv szerint építésvezető úgy nyilatkozott, az üzletek gépi szellőzését megoldották, a magas parapetű ablakok távnyitóval el lettek látva, továbbá egyes üzlethelyiségekben a meglévő mennyezeti ventillátorok miatt mesterséges szellőzést feltételeztek, ezért ezen helyiségekben a megfelelő, hatásos természetes szellőzés kialakítását (megfelelő mértékű, számú nyitható ablak meglétét) nem vizsgálták a használatba vételi eljárás során.

Az Országos Munkabiztonsági és Munkaügyi Főfelügyelőség megkeresése alapján 2005. március 2-án a perbeli üzlethelyiségben lefolytatott helyszíni szemle eredményével összefüggésben a II. r. alperes 2005. április 22-én úgy nyilatkozott, az üzletházban mesterséges szellőzést, légkezelést nem terveztek.

A levél rögzíti azt is, a megfelelő szellőzés kiépítéséig a kerületi tiszti főorvos a helyiséget nem tartja alkalmasnak állandó emberi tartózkodásra, az üzemeltetés felfüggesztését javasolta.

Az I. r. alperes polgármestere 2005. június 6-án kelt levelében közölte felperessel, a bérlemény műszaki állapotát megvizsgálták, a helyiség rendeltetésszerű használatra - az épület használatba vételi engedély alapján - alkalmas, ott a bérbevétel óta semmi nem történt, amely az alkalmasságot megváltoztatta volna. A levél utal arra is, felperes a szerződéskötéskor a helyiségcsoport műszaki állapotát, adottságait megtekintette, megismerte és ezek ismeretében kötötte meg a bérleti szerződést. A II. r. alperes pedig több alkalommal is ajánlott mind természetes, mind mesterséges műszaki megoldásokat a szellőztetés ügyében, ezekkel a lehetőségekkel azonban felperes az eddigiekben nem élt. Mindezekre tekintettel sem a bérleti, sem az üzemeltetési költségek kiszámlázásának felfüggesztésére nincs mód.

Az ÁNTSZ kerületi intézetének tiszti főorvosa 2005. június 3-án szakhatósági állásfoglalást adott ki a perbeli üzlethelyiségben üzemelő internet-kávézó szellőzése ügyében az I. r. alperesi önkormányzat polgármesteri hivatala okmány- és ügyfélszolgálati irodája részére, amelyben közölte, a megfelelő szellőzés kiépítéséig a helyiséget nem tartja alkalmasnak állandó emberi tartózkodásra, az üzemeltetés felfüggesztését javasolja.

A felperes 2005. április 1. napjától bérleti díjat, üzemeltetési díjat nem fizet.

A II. r. alperes 2005. június 22-i keltezéssel írásbeli fizetési felszólítást küldött felperesnek, amelyben felhívta 209.821 forint bérleti díj hátraléka, és a 2005. június hónapra esedékes 101.480 forint bérleti díj, valamint 246.563 forint üzemeltetési díjelőleg 8 napon belüli megfizetésére azzal a figyelmeztetéssel, a felhívásban foglaltak teljesítésének elmulasztása esetén az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pontja alapján jogosult a bérleti szerződést felmondani.

A felperes 2005. július 1-jén kelt, az I. r. és a II. r. alpereshez címzett levelében közölte, nem szegte meg a bérleti szerződést, a bérbeadó követelt el súlyos szerződésszegést azzal, hogy szándékosan és megtévesztve adott bérbe olyan helyiséget, amelyről később kiderült, hogy alapvető légtechnikai hiányosságai vannak és emberi tartózkodásra alkalmatlannak lett minősítve. A felmondással történő fenyegetőzés helyett a címzetteknek korrekt megoldást kellett volna találniuk a perbeli helyiség kiváltásával kapcsolatban.

A II. r. alperes 2005. július 6-án kelt levelében a helyiség bérleti szerződést az 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés a) pontja, 24. § (1) bekezdés b) pontja és a bérleti szerződés 8.b) és 8.c) pontjai alapján 2005. augusztus 31-i hatállyal rendkívüli felmondással felmondta. Felszólította felperest a helyiség 2005. szeptember 1. napján kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.

A felperes 2005. július 12-én kelt, a II. r. alperesnek címzett levelében közölte, a rendkívüli felmondást nem fogadja el figyelemmel a július 1-jén kelt levelében foglaltakra. Arra is hivatkozott, a bérleti szerződés 1.d) pontjában foglalt kitételrel őt megtévesztették és tartósan tévedésben tartották, a Ptk. 210. §-ában és 235. §-ában foglaltak értelmében a megtévesztéssel kötött szerződés érvénytelen, a nyújtott szolgáltatások visszajárnak. Mindezekre tekintettel a bérleti szerződést a Ptk. 236. §-a alapján megtévesztés miatt megtámadja és amennyiben 8 napon belül nem kap kedvező választ, úgy igényét bírósági úton érvényesíti.

A II. r. alperes 2005. július 15-én kelt felperesnek küldött levelében hangsúlyozta, a perbeli bérleti szerződés 1.d) pontja alapján bérbeadó kizárólag a kapcsolódó egyéb helyiségek tekintetében vállalt kötelezettséget a szellőzés kialakításának biztosítására, az eladótér és az üzlettér vonatkozásában nem, amivel felperes is tisztában volt a szerződés megkötésekor. A szerződés 7.c) pontja értelmében pedig a helyiség rendeltetésszerű használatához, továbbá a működési engedély

megadásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége. A bérleti szerződés felmondása egyebekben egyoldalú jognyilatkozat, amelynek érvényességéhez felperes elfogadására nincs szükség.

A kerületi Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztálya, mint Építésügyi Hatóság a jelen per felperesének panasza alapján indult eljárásban 2005. július 12-én meghozott számú határozatával kötelezte II. r. alperest, mint az I. r. alperes megbízottját a perbeli üzlethelyiség szellőzésének, légcseréjének (megfelelő természetes vagy mesterséges szellőzés) a határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belüli megoldására. A rendeltetésnek megfelelő természetes vagy mesterséges szellőzés megoldásáig az üzlet használatát megtiltotta.

A II. r. alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú építésügyi hatóság az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta. A Fővárosi Bíróság 2007. június 12-én kelt 10.K.33.466/2006/15. számú ítéletével a másodfokú építésügyi hatóság határozatát az elsőfokú építésügyi hatóság határozatára is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte. Egyebek mellett rámutatott, a módosított építési engedély szerint a lévő E15 számú üzlet tervezett funkciója papírbolt volt. A használatbavételi engedély a kereskedelmi, vendéglátó valamint szolgáltató üzletekre nem vonatkozott, ezen üzletek tekintetében külön engedélyezési eljárás lefolytatását írták elő, figyelemmel a használatba vételi engedélyezési eljárásban az ÁNTSZ által adott szakhatósági állásfoglalásban rögzített kikötésre, amelyet a használatba vételi engedély is tartalmazott. A jelen per II. r. alperese részéről elmaradt a külön engedélyezési eljárás kezdeményezése és annak lefolytatására sem került sor. Ugyanakkor II. r. alperes a helyiség használatára és üzemeltetésére bérleti szerződést kötött a jelen per felperesével, amelynek keretében a papírbolt céljára létesített helyiség ténylegesen internet-kávézóként funkcionál. A tervezett és a tényleges használat között lényeges eltérés valósult meg, amely a rendeltetési mód megváltoztatására irányuló eljárást követelt volna meg.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos építésügyi hatósági ellenőrzési eljárásokról szóló 46/0997.(XII.29.) KTM rendelet 36. és 37. §-aiban foglaltakra figyelemmel a jogszerű eljárás az lett volna, ha az internet-kávézó céljára történő használat megtiltásáról, vagy a rendeltetési mód megváltoztatására irányuló engedély iránti kérelem benyújtására kötelezésről rendelkezett volna az eljáró hatóság. A rendeltetési mód megváltoztatására irányuló kérelem benyújtására kötelezés illetve a szükséges engedélyezési eljárás lefolytatása meg kell előzze a hibák, hiányosságok körében tett intézkedést. A kérelem benyújtására a jogszabály szövege szerint a rendeltetési mód megváltoztatásának elkövetőjét - jelen per felperesét - kellett kötelezni. Ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül a folyamatban lévő polgári peres eljárás, amelynek eredményeként a tulajdonos a tárgybeli helyiséget legalizálni köteles, az elmaradt és jogszerű használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatásával.

A felperes 2005. augusztus 10-én előterjesztett, többször, utoljára a 2008. február 12-i tárgyaláson módosított keresetében alpereseket 5.220.556 forint és ebből 1.488.011 forint után 2005. január 1-től, 3.732.545 forint után 2004. november 1-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat, továbbá a perköltség egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni.

Egyebek mellett előadta, hirdetés útján jutott tudomására, hogy a perbeli üzlethelyiség bérbe vehető. A bérleti szerződés megkötését megelőzően részletes tájékoztatást adott bérbeadó részére az általa gyakorolni kívánt tevékenységről és szóban néhány lényeges kérdésben, így a bérleti díjban és a bérlet kezdő időpontjában is megállapodtak. A helyiségnek a szerződéskötést megelőző megtekintése során nem észlelte a mesterséges szellőzés hiányát, a mennyezeti ventillátor megtévesztő volt, amit az ÁNTSZ 2005. május 17-i levele is megerősít. A szerződéskötést megelőzően alperesek nem tájékoztatták a mesterséges szellőzés hiányáról és arról, hogy a használatbavételi engedély szerint a helyiség papírbolt céljára használható.

A Ptk. 424. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó a bérlet tárgyát rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérlőnek és a bérlet tartama alatt mindvégig köteles ilyen állapotban tartani. A Ptk. 427. §-ában, továbbá az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. számú mellékletének 16/d. pontjában foglaltakra figyelemmel pedig az épület központi berendezései közé tartozó szellőzés szolgáltatása is a bérbeadó feladatát képezte, ezzel összefüggő költségeket a bérbeadó tartozik viselni.

A perbeli bérleti szerződés ezen jogszabályi rendelkezésekbe ütközően írta elő számára a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, a szerződés ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

Továbbá a használatbavételi engedély szerint papírbolt rendeltetésű üzlethelyiséget - amint azt a közigazgatási perben született jogerős ítélet is megállapította - alperesek anélkül adták bérbe internet-kávézó céljára, hogy előzetesen a 46/1997.(XII.29.) Ktm. rendelet 37. §-ában foglaltak szerinti kötelezettségüknek eleget téve a rendeltetési mód megváltoztatására irányuló eljárást lefolytatták volna. A szerződés ezen okból is jogszabályba ütközik és a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis.

Semmis továbbá a szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint azért is, mert jóerkölcsbe ütközik, különös tekintettel arra, a szerződés a Ptk. 205. § (4) bekezdésében foglaltakkal szemben a felperes jogos érdekeinek figyelembe vételét teljes mértékben mellőzi.

A szerződéskötéskor továbbá tévedésben volt, mert a mennyezeti ventillátorra tekintettel feltételezte, hogy a helyiség rendelkezik mesterséges szellőzéssel. Emiatt a szerződés a Ptk. 210. §-a szerint érvénytelen, a megtévesztésre, tévedésre alapított megtámadási jogát pedig egy éven belül az alpereseknek küldött levélben gyakorolta, majd pedig ennek eredménytelenségét követően haladéktalanul pert indított.

A Ptk. 235. §-ában és 237. §-ában foglaltakra tekintettel az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani. Ennek keretében alperesek az érvénytelen szerződés alapján kaució, bérleti díj és üzemeltetési költség címén kifizetett 1.488.011 forintot és annak 2005. január 1.

napjától, mint középátlagos időponttól járó késedelmi kamatait tartoznak megfizetni.

Alperesek továbbá azon jogellenes magatartásukkal, hogy a bérleményt nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adták át, kárt is okoztak. Kártérítésként azt a költséget tartoznak megfizetni, amely a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele körében a festéssel, a burkolat lerakásával, a bútorok készítésével, beszerelésével összefüggésben merültek fel és amely összeg 3.732.545 forintot tesz ki.

Az alperesek egyetemleges marasztalására irányuló kérelmét arra alapította, hogy II. r. alperes a tulajdonos I. r. alperes megbízásából járt el.

Utóbb 2006. február 3-i keltű beadványában arra is hivatkozott, a bérbevételi ajánlat tartalmát alperes egyoldalúan határozta meg, az ily módon elkészült nyomtatványba csak a bérlet adatai kerültek utóbb beírásra. Az ajánlat megtételekor a bérleti szerződés „közjegyzői megfogalmazásairól” még semmiféle ismerete nem volt, nem lehetett, így az ajánlatban foglalt azon nyilatkozata, hogy a bérleti szerződés tartalmát elfogadja, a Ptk. 209. §-a szerinti tisztességtelen általános szerződési feltételnek minősül.

Perköltségként a pertárgy értéke 10 %-ának megfelelő összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére tartott igényt a csatolt ügyvédi megbízási szerződésben foglaltak alapján.

Alperesek a kereset elutasítását, a felperes perköltségben marasztalását kérték.

II. r. alperes a Ptk. 219. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozva előadta, a bérleti szerződést II. r. alperes az I. r. alperes megbízásából, annak képviselőjeként kötötte meg, a szerződésnek bérbeadóként az I. r. alperes vált alanyává, ezért vele szemben felperes semmiféle igényt nem érvényesíthet.

Az I. r. alperes egyebek mellett előadta, a perbeli üzlethelyiségre az eredetileg tervezett papírbolt funkcióval használatbavételi engedéllyel rendelkezett. A bérleti szerződést megelőzően levélben folytatott egyeztetések során felhívta a felperes figyelmét arra, hogy a helyiség kávézó tevékenységre nem alkalmas és arról is tájékoztatta, a bérbe venni kívánt helyiség internet-kávézóként való üzemeltetéséhez szükséges engedélyek beszerzése a felperes feladatát képezi. A felperes 2004. augusztus 10-én kelt levelében vállalta az engedélyek beszerzését, majd pedig a bérleti szerződés megkötésére is ennek megfelelő tartalommal került sor.

A bérleti szerződés 3. pontja kifejezetten utal a felperesi ügyvezető és az ÁNTSZ között folytatott egyeztetésről készült jegyzőkönyvre, amely a szükséges engedélyek beszerzését a felperes feladatává teszi. Ezt igazolja az a körülmény is, hogy a jegyzőkönyv tartalmából kétséget kizáróan megállapítható, a jegyzőkönyv alperesek részére nem került megküldésre.

A felperesi ügyvezető 2004. augusztus 26-án kelt levele is azt igazolja, felperes tisztában volt azzal, a helyiség eredeti funkciója papírbolt és a további engedélyezési eljárás lefolytatása az ő feladata. Ezt támasztja alá a közigazgatási perben született ítélet is, amely rögzíti, a rendeltetési mód változtatásához szükséges kérelem benyújtására a jogszabályi rendelkezések alapján felperest kellett volna kötelezni. Kizárólag a felperes terhére róható tehát, hogy a perbeli üzlethelyiség nem rendelkezett az internet-kávézó működtetéséhez szükséges engedéllyel, ezért felperes e körben nem hivatkozhat az alperesek eljárásának jogellenességére.

A Ptk. 200. § (1) bekezdésében és az Ltv. 37. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a bérleti szerződésben jogszerűen tértek el a Ptk. és az Ltv. eltérést nem tiltó rendelkezéseitől és jogszabálysértés nélkül állapodtak meg abban, hogy a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkálatok elvégzése a felperes feladata, továbbá abban, hogy a bérlő által elválaszthatatlanul beépített berendezések a bérbeadó tulajdonába kerülnek, értékük megtérítésére a bérlő a szerződés megszűnésekor nem tarthat igényt.

A helyiség a bérleti szerződésben rögzített műszaki állapotban került átadásra felperes részére, a szerződésben bérbeadó kizárólag a kapcsolódó egyéb helyiségekben (előtér, WC, tároló) vállalt kötelezettséget a szellőztetés kialakítására. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben pedig maga a felperes kezdeményezte a szellőzés biztosítása érdekében bukó ablak kialakításának lehetővé tételét. A felperes tehát tisztában volt a helyiség állapotával, azzal, hogy a szellőztetés megfelelő kialakítása az ő feladata. A helyiséget felperes csakis azért nem tudta használni, mert szerződéses kötelezettségének nem tett eleget, ezért alaptalanul hivatkozik a szerződés semmisségére, érvénytelenségére és a rendeltetésszerű működés feltételeinek kialakításával felmerült költségeinek megfizetésére sem tarthat igényt.

Egyebekben kifejtette azt is, a bérbevételi ajánlat nem szerződés, nem tartalmaz szerződési feltételt, így arra a Ptk. 209. §-ának illetve 209/C. §-ának rendelkezései nem alkalmazhatók. Felperes az ajánlatot saját belátása szerint írta alá. A Ptk. 209/B. § (5) bekezdése kizárja a tisztességtelen szerződési feltételre vonatkozó rendelkezések alkalmazását abban az esetben, ha a szerződés szövegezése egyértelmű és mindkét fél számára érthető. A bérleti szerződésben, így annak preambulumban továbbá 1. pontjában foglalt rendelkezések is a felperes 2004. szeptember 16-i leveléből megállapíthatóan felperes számára is egyértelműek voltak. Felperes ezért a szerződési feltételek tisztességtelenségére is megalapozatlanul hivatkozik.

Az I. r. alperes viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben felperest 202.960 forint bérleti díj és annak 2005. augusztus 1-től mint középátlagos időponttól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, 2.841.440 forint használati díj és 2006. október 15-től mint középátlagos időponttól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, 1.280.529 forint üzemeltetési díj és 2006. január 1-től a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, továbbá a perbeli üzlethelyiség kiürítésére és birtokba adására kötelezését, valamint perköltségben

marasztalását kérte az Ltv. 12. § (1) bekezdésére, 24. § (1) bekezdés a) pontjára, 20. § (1) bekezdésére, 36. § (1) bekezdésére és a Ptk. 193. § (1) bekezdésére alapítva.

Előadta, felperes 2005. április 1-től nem tesz eleget bérleti díjfizetési kötelezettségének, az erre irányuló fizetési felszólítás is eredményetlen volt, ezért a bérleti szerződést 2005. augusztus 31. napjával felmondta. Felperes a bérleményt ennek ellenére nem bocsátotta rendelkezésére és a szerződésből illetve a jogcím nélküli használatból eredő díjfizetési kötelezettségének sem tett eleget.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Előadta, a bérleményt nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátották rendelkezésére, utóbb pedig az illetékes hatóság megtiltotta a helyiség használatát. Bérleti díj fizetési kötelezettsége ezért nem állt fenn, a felmondás megalapozatlan és jogszerűtlen, a viszontkereset elutasításának van helye.

Az elsőfokú bíróság bizonyítást folytatott, tanúkat hallgatott meg továbbá felperes ügyvezetőjét is meghallgatta.

..... felperesi ügyvezető egyebek mellett úgy nyilatkozott, a perbeli üzlethelyiséget a szerződéskötést megelőzően 2-3 hónappal látta. Arra számítottak, hogy klímát esetleg be kell szerelni a helyiség hűtésének biztosítása érdekében. A klímaberendezés elhelyezésének az I. r. alperes által javasolt módja ugyanakkor jelentős többletköltséget jelentett volna, illetve nem látták biztosítottnak, hogy a garázs piszkos levegője megfelelően megszűrhető. A fix ablakok felső szintjének bukóablakká alakításához pedig az I. r. alperes nem járult hozzá. A szerződés aláírásának időpontjában a helyiség megfelelt a szerződés 1.d pontjában írt műszaki tartalomnak.

..... tanú, aki felperes megbízásából szakértői véleményt készített a perbeli üzlethelyiségről egyebek mellett úgy nyilatkozott, a helyiség OTÉK előírásainak megfelelő természetes, illetve mesterséges szellőzése nem volt biztosított. Abban az esetben, ha papírboltként működik a helyiség, attól függően lehetett volna megfelelő a szellőzés, hogy milyen igények vannak. Ha egy ember tartózkodik a helyiségben, akkor az ajtó feletti bukó ablakon beáramló levegő biztosítaná az előírások szerinti levegő mennyiséget. A legegyszerűbb megoldás valamelyik nagy ablakfelület buktathatóvá alakítása lett volna, amelynek költsége kb. 100.000 forint. A hűtést azonban csak a klíma beépítése oldotta volna meg. (31. alatt)

..... tanú, aki okleveles gépészmérnökként az üzlethelyiségről a Kft. szakvéleményét készítette egyebek mellett előadta, ha a helyiség papírboltként funkcionált volna, akkor az ajtónyitással kerülhetett volna a szükséges mennyiségű

levegő. A jogszabályi követelményeknek megfelelő friss levegő mennyiség betáplálása utólag az álmennyezet felett az udvari vagy az utcai homlokzaton keresztül kb. 100.000-200.000 forint költséggel megoldható lett volna. A hőérzetre a jogszabályi előírások nem vonatkoznak, ez klímával lett volna megoldható kb. 1.000.000 forint költséggel. A hőérzet egy ventilátor beállításával is nagyban javítható.

Az elsőfokú bíróság 2008. május 22-én kelt 10.G.41.285/2005/40. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, kötelezte felperest az I. r. alperesnek 4.324.929 forint és ebből 202.960 forint után 2005. augusztus 1. napjától, 2.841.440 forint után 2006. október 15. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő mértékű kamata valamint 480.00 forint perköltség megfizetésére és a perbeli üzlethelyiség ingóságaitól kiürítve 15 napon belül az I. r. alperes kizárólagos rendelkezésére bocsátására.

Akként rendelkezett továbbá, felperes fizessen meg a II. r. alperesnek 240.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 645.800 forint illetéket.

Az ítélet indokolása szerint a perbeli lakásbérleti szerződés 7.c. pontjában a felek az Ltv. 37. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően állapodtak meg abban, hogy a felperes a helyiséget saját költségén fejezi be és hozza az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges működési engedély kiadására és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, továbbá szükség esetén megkéri az engedélyt a használati mód változásához.

A szerződés semmisségének megállapításához a szerződésnek a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 36. és 37. §-ába ütközése sem szolgálhat alapul, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdése a jogszabályba ütköző vagy a jogszabály megkerülésével kötött szerződést csakis abban az esetben nyilvánítja semmissé, ha ahhoz jogszabály nem fűz más jogkövetkezményt, ugyanakkor a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 35. § (6) bekezdése az építmény rendeltetésének engedély nélküli tartós megváltoztatásának esetére eltérő jogkövetkezményként az eltérő használat megszüntetésére illetve az eltérő használat engedélyezése iránti kérelem benyújtására történő kötelezést írja elő.

Az elsőfokú bíróság a szerződés jóerkölcsbe ütközését, továbbá azt sem találta megállapíthatónak, hogy alperesek a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében megtévesztették volna felperest, vagy felperes valamely lényeges körülményt illetően tévedésben lett volna, amit az alperesek okoztak vagy felismerhettek. Rámutatott, a bérleti szerződés 1. pontja az eladótér, üzlettér és a kapcsolódó egyéb helyiségek műszaki tartalmát a valóságnak megfelelően rögzítette, alperesek nem tanúsítottak semmiféle olyan magatartást, amely a felperes által megjelölt okból a szerződés érvénytelenségét eredményezné. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozatlannak találta.

Az I. r. alperes viszontkeresetére nézve az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, megállapítható-e hogy a helyiség az I. r. alperesi bérbeadónak felróható okból nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és erre tekintettel felperest nem terhelte bérleti díjfizetési kötelezettség.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a helyiség jogerős építési engedély alapján épült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezett. Ebből pedig az következik, a helyiség szellőzését az építésügyi hatóság a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 90. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelőnek találta. Azaz a szellőzés az építésügyi hatóság által kiadott engedélyek tükrében megfelelő.

A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002.(II.8.) SZCSM-EüM. rendelet szerinti kötelezettségeket pedig a munkáltatónak kell teljesíteniük, így a felperes mint munkáltató feladatát képezte a rendelet zárt munkahelyek szellőztetésére vonatkozó előírásainak betartása. A bérleti szerződés 7.c. pontja alapján pedig ugyancsak a felperes kötelezettségét képezte, hogy a bérleményt saját költségén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozza, befejezze.

A rendelkezésre álló adatokból, így különösen a tanúvallomásokból megállapíthatóan az előírásoknak megfelelő szellőzési követelmények műszakilag megvalósíthatóak voltak, ugyanakkor az I. r. alperes terhére nem volt megállapítható, hogy együttműködési kötelezettségét megsértve megakadályozta volna felperest a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításában. Tekintettel arra, hogy felperes neki felróható okból nem tudta rendeltetésszerűen használni a bérleményt, az I. r. alperessel szemben a bérleti szerződés szerinti díjfizetési kötelezettsége fennállt, aminek nem vitásan nem tett eleget. Az I. r. alperes ezért jogszerűen mondta fel a bérleti szerződést és jogszerűen tart igényt az elmaradt díjakra és a helyiség kiürítésére.

Az ítélettel szemben a felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát és a viszontkereset elutasítását, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Ptk. 209. §-ára történt hivatkozását és azt a tényt, hogy a bérbevételi ajánlat megfogalmazásában nem vett részt illetve a későbbi közjegyzői okiratba foglalt szerződést ajánlata megtételekor még nem ismerte, nem ismerhette. Ugyancsak figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy alperes 2004. október 13-án, amikor megállapította a tulajdonosi hozzájáruláshoz szükséges munkálatok elvégzését, nem hiányolta a klímát, annak ellenére, hogy korábban felperes annak felszerelését is vállalta.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor nem találta jóerkölcsebe ütközőnek azt a szerződési rendelkezést, hogy a helyiséget a bérlők alakítják ki igényeiknek megfelelően, a beépített bútorok, esetleg a klíma pedig ingyen a bérbeadó tulajdonába kerülnek.

Ugyancsak nem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy felperes nem eszközölt változást a helyiség használati módjában, így rá nem vonatkozhat a szerződés 7. pontjának azon rendelkezése, hogy a használati mód változtatásához is megkéri az engedélyt.

Indokolatlanul hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság azt a tényt is, hogy építésvezető valótlánul tett olyan nyilatkozatot, amely szerint volt gépi szellőzés, az ÁNTSZ pedig ezen nyilatkozatra figyelemmel nem foglalkozott a szellőzéssel. Utóbb azonban kiderült, hogy a helyiség nem rendelkezik gépi szellőzéssel.

Téves és az Ltv. 2. számú melléklet 16.d. pontjával is ellentétes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a szellőzés megoldása a felperes feladata volt.

Az elsőfokú bíróság a közigazgatási perben született ítéletet is tévesen értelmezte, az ítéletben ugyanis nem szerepel olyan megállapítás, hogy az engedélyezési eljárást felperesnek kellett volna lefolytatnia.

Úgy vélte továbbá, hogy miután nem fogadta el a bérleti szerződés felmondását, alperesnek a bíróságtól kellett volna kérnie a helyiség kiürítését. Ezt azonban nem tette meg, ezért a szerződés érvényben van, iratellenes az elsőfokú bíróság eltérő megállapítása.

Végül kifogásolta azt is, az elsőfokú bíróság nem indokolta kellőképpen azon megállapítását, hogy a szellőzés kialakítása a bérlő feladata.

Mindezekre tekintettel téves és megalapozatlan az elsőfokú bíróság ítélete.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult lényegében helyes indokaira tekintettel.

Hangsúlyozták, felperes az érvénytelenség körében alaptalanul hivatkozik a bérbevételi ajánlat blanketta jellegére, különös tekintettel arra, hogy az előre megszövegezett ajánlat-nyomtatványon kívül felperes egy saját maga által írt, a nyomtatványban foglaltaknál részletesebb ajánlatot is benyújtott. Ezen külön felperesi kérelem is azt igazolja, felperes ismerte a megkötendő bérleti szerződés tartalmát, feltételeit. Egyebekben a szerződési feltételek tisztességtelen voltát felperes nem bizonyította.

A szerződés 3.b. pontjában foglaltak alapján pedig egyértelműen megállapítható, felperes lett volna köteles eljárni a rendeltetés mód változtatása érdekében. Ezt támasztják alá a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 37. § (6) bekezdésében foglaltak és a közigazgatási perben született ítélet indokolása is.

A Fővárosi Ítéltábla a jogutód bejelentése alapján 2008. december 12-én meghozott végzésével megállapította, hogy a per II. r. alperese jogutódlás folytán a Kft.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges tényállást megfelelő bizonyítás lefolytatásával, a rendelkezésre álló bizonyítékok, adatok helyes értékelésével, mérlegelésével helytállóan állapította meg és ennek alapján helytálló jogi következtetésre jutva hozta meg ítéletét.

A felperes fellebbezésében foglaltakra a Fővárosi Ítéltábla a következőkre mutat rá.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének megszűnéséről is rendelkezik.

A 23. § (1) bekezdésének c) pontja szerint a szerződés az arra jogosult felmondása estén is megszűnik.

Az Ltv. 1. § (3) bekezdése az Ltv-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseinek alkalmazását írja elő.

A Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében pedig aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja. A felmondás a szerződést megszünteti.

Az idézett jogszabályi rendelkezésekből leszűrhető, a felmondás egyoldalú címzett jognyilatkozat, amely a címzettel történő közléssel válik hatályossá, a joghatályos felmondás következtében a szerződés megszűnik, e jogkövetkezmény beálltához a felmondással élő fél részéről semmiféle további jogcselekményre nincs szükség.

A perbeli esetben a helyiség-bérleti szerződést a bérbeadó 2005. augusztus 31-i hatállyal felmondta, a felmondást a felperessel - általa sem vitatottan - közölték. A felmondás következtében a szerződés 2005. augusztus 31-én megszűnt, függetlenül attól, hogy a bérbeadó a megszűnés jogkövetkezményének levonása, a bérlemény kiürítése érdekében a felperessel szemben nem indított pert.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából továbbá megállapítható, hogy a perbeli szerződés jogsértő, illetve nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltára vonatkozó felperesi előadások teljes körű vizsgálatának eredményeképpen jutott az elsőfokú bíróság - helytállóan - arra a következtetésre, hogy a felperes által kifogásolt szerződéses rendelkezések nem jogszabálysértőek, nem ütköznek a jóerkölcsbe. Az ítélet indokolásából továbbá az is egyértelműen következik, hogy az elsőfokú bíróság e feltételek tisztességtelen voltát sem találta megállapíthatónak.

Egyebekben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok, okiratok alapján helytállóan állapította meg, hogy a szerződésben foglaltak alapján a szellőzés kialakítása, a rendeltetési mód megváltoztatásának engedélyezése a felperes feladatát képezte, aminek azonban felróható módon nem tett eleget. Helytálló ezért az elsőfokú bíróság ítélete.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján felperest kötelezte az alperesek 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával - a jogi képviselői tevékenységére figyelemmel mérsékelt összegben - megállapított, jogi képviselői munkadíjból álló másodfokú perköltségének megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetéséről a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2009. május 21.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke
. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiss Sándorné
tisztviselő