

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. V. J. ügyvezető (**felperes címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Kosik Ügyvédi Iroda által képviselt I. rendű **alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és a Kosik Ügyvédi Iroda valamint a Biczi és Tucson Ügyvédi Iroda által képviselt Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzata (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.) II. rendű alperes kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. március 30. napján kelt 16.G.76.226/1998/235. számú ítélete ellen az I. rendű 238. és Pf. 6. valamint a II. rendű alperes által 239. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és a felperes keresetét teljesen elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint, a II. rendű alperesnek 2.302.800 (Kétmillió-háromszázkétezer-nyolcszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 1.650.000 (Egymillió-hatszázötvenezer) forint le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében (225/F/1.) 167.372.144 forint tőke és 1.352.907 forint után 1994. január 1. napjától, 2.245.895 forint után 1995. január 1. napjától, 3.313.854 forint után 1996. január 1. napjától, 6.029.319 forint után 1997. január 1. napjától, 10.339.823 forint után 1998. január 1. napjától, 15.809.598 forint után 1999. január 1. napjától, 17.961.589 forint után 2000. január 1. napjától, 19.803.749 forint után 2001. január 1. napjától, 21.418.036 forint után 2002. január 1. napjától, 23.882.775 forint után 2003. január 1. napjától, 25.306.512 forint után 2004. január 1. napjától, 26.495.919 forint után 2005. január 1. napjától és 7.074.410 forint után

2006. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése alapján. Elmaradt árbevételeiből álló kártérítési követelésébe az I. rendű alperest megillető 13.662.242 forint elismert bérleti díjtartozást beszámította.

Az I. rendű alperessel szemben igénye jogalapját részben a Ptk. 310. §-ban jelölte meg, mert álláspontja szerint az I. rendű alperes a bérleti szerződést hibásan teljesítette, az üzletközpont 1993. áprilisi megnyitását követően folyamatosan beázott, a rendeltetésszerű használatra nem volt alkalmas. A jogellenes magatartás körében hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes 1998 februárjában, majd 2000 júliusában jogsértő kísérletet tett a bérleti szerződés megszüntetésére. Jogellenes magatartásként jelölte meg a Ptk. 423. §-ának megsértését is, mert a bérleti jogviszony 2004. júliusi helyreállítása után a bérleményt nem adta a felperesi bérlő használatába. A II. rendű alperes jogellenes magatartásaként arra hivatkozott, hogy tulajdonosként jogsértő befogadási és hozzájárulási nyilatkozatot tett, és gondatlanul járt el, amikor nem jelölte ki a per tárgyát képező üzletközponton belül fekvő bérlemény bérlőjét. Álláspontja szerint a II. rendű alperes, mint tulajdonos 1995-ben egyoldalú elhatározással döntött az üzletközponti jellegű működés megszüntetéséről, amely a bérleti szerződés tartalmát jelentősen megváltoztatta. Ez a döntése a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése szerinti szerződésszegés. A teljesíthetetlen feltételek meghatározása a Ptk. 202. §-ába és 4. §-ának (1) bekezdésébe ütközik és joggal való visszaélést is megvalósít. A kár összegszerű meghatározása során szakértő által megállapított kihasználtságot vette figyelembe, de legalább 75 %-os kihasználtsággal számította az elmaradt hasznát, amely alatt a kiesett árbevételeét értette.

Az elsődleges kereseti kérelem elutasítása esetére kártérítés jogcímén a II. rendű alperest 173.332.738 forint elmaradt haszon és a tárgyévet követő naptól kezdődően törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni.

A bérleti jog elvesztése miatt 45.000.000 forint egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket kártérítés jogcímén, az egyetemleges marasztalást a Ptk. 350. §-ra alapította. E kereseti kérelem elutasítása esetén másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímén a II. rendű alperest 20.000.000 forint és 2005. április 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni. Mindkét alperessel szemben perköltség igénye is volt.

Előadta, hogy jogelődje a részére 1989. november 6-án utalta ki a helységgazdálkodási hatóság a perbeli bérleményt, amely a pincetér fölötti földem életveszélyes állapota miatt üresen állt. A felperesi jogelőd irodaként kívánta a kiutalt helyiséget használni, de erre nem került sor, a felek közötti alapterületi vita és a felújítás elhúzódása miatt. Az épület felújítása során 1991-1992-ben az I. rendű alperes jogelődje a pince feletti földemet lebontotta, új földemet építtetett, és annak részeként 4 db virágtartós ülőpados felépítmény is készült, amelynek 16 sarkánál szellőzőkürtőt alakítottak ki. A felperesi jogelőd és az I. rendű alperes jogelődje 1992. június 18-án állapodtak meg az üzletközpont kialakításának feltételeiről. A profil módosítás miatt szükségessé vált bérleti szerződés megkötésére 1992. április 9-én került sor, amely szerződés a bérleti díj tekintetében a felperesi jogelőd

jogfenntartással írta alá. Az üzletközpont kialakításának feltételeit a felek az 1992. július 15-én aláírt megállapodásban rögzítették. Ebben kikötésre került egyebek mellett, hogy a kialakítás költségei a felperesi jogelődöt terhelik térítési igény nélkül és a kialakított helyiségek beépített tartozékaira az építető nem tarthat igényt. Az építkezés 1992 szeptemberében kezdődött, az építési hatóság a használatbavételi engedélyt 1993. április 8-án adta meg. A kivitelezést végző cég az építkezés során nedvesedés jelentkezését jelezte a pincében, de az I. rendű alperes jogelődje ígéretet tett a hiba elhárítására.

Az üzletközpont kialakításának költségét a felperesi jogelőd az üzletek használói által fizetett hozzájárulásból finanszírozta. Az üzletközpontban a földszinten 2 nagyobb üzlet és a pince szinten 20 kisebb üzlet kialakítására került sor. 21 helyiség használójával a felperesi jogelőd üzemeltetési szerződést kötött, amelyben meghatározott díj ellenében a felperesi jogelőd vállalta az üzletközpont működéséhez szükséges feladatok ellátását (takarítás, gondnok biztosítása stb.). Az üzletközpont 1993. áprilisi megnyitása után már májusban az üzletközpont beázott a virágtartókon elhelyezett padok lemosásakor. A felperesi jogelőd ezért a szellőző nyílásokra fedést szereltetett. A júliusi esőzések során ennek ellenére az üzletközpont újból beázott, amelyet az 1993. július 22-én készült jegyzőkönyv rögzített. Az I. rendű alperes a hiba fennállását elismerte és annak kijavítására ígéretet tett. A beázás megszüntetése érdekében fóliatakarás, majd annak eredménytelensége miatt bitumenlemez takarás készült, amely azonban a beázást nem szüntette meg, de annak külleme a vevőket elriasztotta.

Az üzletek használói ezért megtagadták a díjfizetést, az egyeztetés eredményeként a felperesi jogelőd az üzemeltetési díjakat csökkentette és a használók árukészletében bekövetkezett károkat úgy rendezte, hogy a kár összegéből az üzemeltetési díjat levonta. A sorozatos beázások miatt a használók egy része a csökkentett összegű üzemeltetési díjat sem fizette. A felperesi jogelőd tulajdonosai ezért döntöttek úgy, hogy létrehozzák a felperesi céget, akinek a bérlemény bérleti jogát átengedik.

A jogutód felperesi cég a helységgazdálkodási hatóság kiutaló határozata alapján 1994. április 18-án kötötte meg a perbeli bérleményre a határozatlan időre szóló bérleti szerződést. A folyamatos beázások miatt nem kerülhetett sor az üzemeltetési díjak szerződés szerinti emelésére, sőt egyes használók a csökkentett összegű díjat sem fizették, ezért 1994-től kénytelen volt egyes használóknak felmondani. Az I. rendű alperes 1995 áprilisában a virágtartók javítását megkezdte, de félbehagyta, emiatt a beázás intenzívebbé vált. A hibás teljesítést azonban az I. rendű alperes elismerte azzal, hogy 1995. szeptember 1. napjától díjkedvezményt adott. 1995. november 1-től kezdődően már nem csak a beázás, hanem a II. rendű alperes által elfogadott önkormányzati rendelet szerinti díjemelés is kizárta új bérlok befogadását. Ettől az időponttól kezdődően mindkét alperes a felelős a felperes kiesett árbevételeért.

A felperes 1996. június 6-án bejelentette az I. rendű alperesnek, hogy a beázási hiba kijavításáig felfüggeszti a bérleti díj fizetését. Ennek hatására az I. rendű alperes a virágtartók cseréjét folytatta és a javítást 1996 decemberében befejezte.

Az udvar gyakorlatilag évekig építési terület volt, ennek következményeként is a használók száma folyamatosan csökkent és 1997 novemberére már csak 2 használója maradt az üzletközpontnak. A felperes az üzletközpont I. rendű alperes részére történő visszaadását térítés ellenében felajánlotta, amely nem vezetett eredményre. 1998. január 29-én a felperes megállapodott az üzletközpontban lévő két használóval, hogy összeköltöznek és tevékenységüket a földszinti bérleményben folytatják, a portaszolgálatot a felperes megszünteti, ezt a feladatokat a használók látják el.

A felperes 1998. január 19-én írt levelét az I. rendű alperes jogszerűtlenül minősítette felmondásnak. 1998. július 8-án a II. rendű alperes módosította az üzletközpontokra vonatkozó befogadás szabályait, már csak egyszeres díjat számított fel a befogadás feltételeként. Ezt követően csak az I. rendű alperes hibás teljesítése és új körülményként a felmondás körüli jogvita akadályozta az új bérlők befogadását. Az I. rendű alperes ugyanis 2000. július 30-ai hatállyal a bérleti szerződést felmondta és erre hivatkozással is kérte a bérlemény kiürítését. A Fővárosi Ítéltábla részitélete helyreállította a felperes bérleti jogviszonyát, annak megszüntetésére a felperes felmondása folytán 2005. március 31-én került sor, de a felperes 2003. január 29-én a bérleményt az I. rendű alperes birtokába adta.

Az alperesek a felperes keresetének elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a beázás rejtett hiba volt, amelynek elhárítása érdekében az I. rendű alperes a tőle elvárható gondossággal járt el és a bérlemény beázását megszüntette. A beázás miatt az I. rendű alperes a felperesnek bérbeszámítást adott, amelyet a felperes elfogadott. A hibás teljesítéssel okozott kártérítés körében elévülési kifogással élt. Érdemben arra hivatkozott, hogy az elmaradt árbevétel kártérítésként történő megítélésének több törvényes feltétele van, amelyet a felperes nem is bizonyított. Az elmaradt árbevételt nem lehet azonosítani az elmaradt haszonnal, így sem a kár, sem az árbevétel kiesés és a beázás közötti okozati összefüggés nem bizonyított. A felperes illetve jogelődje hibás, előkészítetlen gazdasági döntést hozott és ennek jogkövetkezményeit kívánja az alperesekre hárítani, holott a forgalomcsökkenés általános tendencia volt a nagy bevásárlóközpontok létesítése miatt. A II. rendű alperessel egyetemlegesen történő marasztalását kizártnak minősítette.

A II. rendű alperes kifejtette, hogy a törvény felhatalmazása alapján kiadott önkormányzati rendelet jogszabály, amelynek megalkotása nem lehet jogellenes és nem valósíthat meg joggal való visszaélést. Egyebekben csatlakozott az I. rendű alperes által kifejtettekhez.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a felperes 1998. február 28-ai hatállyal elfogadott felmondása érvényes. Másodlagosan a 2000. július 31. napjára szóló felmondás érvényességének megállapítását és az ingatlan kiürítését, valamint hátralékos

bérleti díj megfizetésére is kérte kötelezni a felperest. A II. rendű alperes viszontkeresete tárgyában az elsőfokú bíróság az eljárást megszüntette.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetét - a felmondás érvényességére és a kiürítésre vonatkozóan - részítélettel bírálta el. Előzetesen végrehajthatóvá nyilvánított kiegészített ítéletében megállapította, hogy a felperesnek a bérleti szerződés 1998. február 28-ai hatállyal elfogadott felmondása érvénytelen, az I. rendű alperes 2000. július 31. napjára szóló felmondása érvényes. Kötelezte a felperest, hogy a helyiségeket kiürítve adja az I. rendű alperes birtokába. A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.567/2003/11. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította a perbeli legitimáció hiánya miatt.

A jogerős részítélet meghozatala után az I. rendű alperes bérleti díj iránti igényét beszámítási kifogásként érvényesítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 140.031.337 forintot és ezen összeg után 2000. január 1. napjától 2001. december 31-ig évi 20 %-os, 2002. január 1-től 2004. december 31-ig évi 11%-os, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű kamatot. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Úgy rendelkezett, hogy a felek maguk viselik költségeiket.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. rendű alperes tulajdonát képező perbeli helyiségekre az I. rendű alperes, mint bérbeadó és a felperes, mint bérlő között helyiségbérleti szerződés jött létre, amely 2005. március 31-ével szűnt meg. A Ptk. 424. §-ának (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes szavatolt azért, hogy a bérlet helyiség a bérlet egész tartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés szabályait kell alkalmazni, azzal hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet. A felperes által bérlet helyiségek beáztak, a bérelt helyiségek a rendeltetésszerű használatra nem voltak alkalmasak. A hiba oka az udvari födém szigetelési hibája. A szellőzőkürtök átépítése a hibát nem szüntette meg, mert a födém szigetelését nem javították ki. Az I. rendű alperes, mint bérbeadó, a II. rendű alperes pedig, mint tulajdonos hibásan teljesítettek a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdésében meghatározottak szerint. A felperes ezért nemcsak a szavatossági jogait, hanem a Ptk. 310. §-a alapján a hibás teljesítésből eredő kárait érvényesítheti, illetve kártérítési igényt érvényesíthet a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó 339. §-ának (1) bekezdése alapján is. A Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes kártérítésként az elmaradt vagyoni előnyt érvényesítheti. A felperest, 1993 márciusától 2005. március 31-ig elmaradt vagyoni előny formájában jelentkező kár érte, mert üzemeltetési bevételeit

maximálisan realizálni nem tudta, holott 214.016.646 forint és 93.510.572 forint közötti haszonra tehetett volna szert az aggálymentes szakértői vélemény szerint. Az elsőfokú bíróság ezért a szakértő által megállapított összeg középarányában állapította meg az elmaradt vagyoni előnyt, amely 153.763.609 forint. Ezt az összeget azonban csökkentette a felperesi díjtarozással, amely 13.732.272 forint volt. A kár és a jogellenes magatartás közötti okozati összefüggés fennállását is megállapította, mert a létesítmény kellő hatékonysággal történő működtetése hiányának okát a folyamatos beázásban állapította meg. Ezért a Ptk. 344. §-ának (1) bekezdése alapján az alpereseket egyetemlegesen kötelezte 140.031.337 forint megfizetésére. A kamatról a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján határozott. Az elvesztett bérleti jog illetve beruházás értékének megtérítése iránti kereseti kérelmet alaptalannak találta és elutasította. Rögzítette, hogy az 1992. július 15-én kelt megállapodás kifejezetten rögzítette, hogy a felperes a beruházást saját költségén, megtérítési igény nélkül végezheti, ezért a beruházási költségek megtérítését a felperes sem kártérítés, sem jogalap nélküli gazdagodás címén nem igényelheti. A bérleti jog értékének megtérítésére pedig azért nem jogosult, mert a bérleti jogot nem vesztette el, 1992-től 2005. március 31-ig bérlő volt, ráadásul a bérleti szerződést a felperes mondta fel. A felperesnek az üzemeltetés során 70.172.327 forint bevétele is keletkezett, így kellő idő állt a rendelkezésére, hogy befektetési megtérüljenek. A perkölségről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek fellebbeztek, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérték.

Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, mert az Ltv. 7. §-ának (2) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelt. Ha a helyiségek mégsem voltak alkalmasak a rendeltetésszerű használatra, akkor azért a felperes felel, mert az ő kötelezettsége volt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítása. Az 1992-ben kötött megállapodás alapján a felperes által végzett munkák ellenértékét az I. rendű alperes ki is fizette. A felperes tudott a bérlemény hibájáról, de az üzletközpont kialakítása során nem kellő gondossággal járt el, a beázás megszüntetéséhez szükséges munkákat nem végezte el, ezért a Ptk. 305/A. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesekkel szemben szavatossági igénnyel nem léphet fel. Aki a hiba ismeretében köt szerződést, utóbb csak akkor léphet fel igénnyel, ha a szerződéskötéskor a hibát kifogásolta. Ellenkező esetben ugyanis arra lehet következtetni, hogy a hibás szolgáltatás is megfelelt a szerződési érdekeinek. Ebben az esetben a szerződés kellekhiányos szolgáltatásra irányult, amely azt jelenti, hogy valójában nem történt szerződésszegés. Mivel a felperes jogelődje a hibáról tudott, a szerződéskötéskor kifogással nem élt, ezért szavatossági és kártérítési igényt sem érvényesíthet. **B. L.** szakértő is megállapította, hogy a felperes és jogelődje a beázásokat kellő gondosság mellett észlelhette, ezért a Ptk. 4. §-

ának (4) bekezdése is kizárja a kártérítési igény érvényesítését. Ezt a megállapítást támasztja alá Gy. Gy. által készített szakértői vélemény is (1994. április 25.).

A felperes nem tett eleget kárenyhítési és kárelhárítási kötelezettségének sem, mert a bérbeadó helyett maga is elháríthatta volna a beázást, ezzel jelentősen csökkentett volna az őt ért károkat. Az Ltv. 9. §-ának (2) bekezdése szerint is, ha az alperesi javítás eredménytelen volt, a felperesnek kellett volna a javításokat elvégeztetni. Kifogásolta azt is, hogy a felperes nem élt az azonnali hatályú felmondás jogával a Ptk. 424. §-ának (1) bekezdése alapján, amellyel ugyancsak csökkenthette volna az őt ért károkat. Észrevételezte, hogy a könyvszakértői vélemény a felperesnél számviteli szabálytalanságokat állapított meg, így a felperes számításaiban szereplő nettó összegek helyességét nem tudta értékelni. Erre figyelemmel a szakértői vélemény aggálytalannak nem tekinthető. A bíróság nem adott magyarázatot arra sem, miért középarányos állapította meg a kár összegét, miért ezt tekintette bizonyítottnak, holott a beázások nem érintettek az egész üzletközpontot, csupán 6-8 üzletet. Erre figyelemmel vitatta az okozati összefüggés fennállását az elmaradt haszon és a beázás között. Az volt az álláspontja, hogy a felperes mindent a beázásra vezet vissza, amely a káronszerzés tilalmába ütközik.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az alperesek fellebbezésében foglaltakat ténybelileg és jogilag is megalapozatlannak találta, amelyek az elsőfokú bíróság döntésének megváltoztatására nem alkalmasak. Kiemelte, hogy a felperes jogelődje által vállalt, a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel körében elvégzendő munkák nem érintették az udvar alatti földemet. Elismerte, hogy 1992-ben volt beázás a virágtartó bádogteknők hibája miatt, de ezt az I. rendű alperes 1992-ben ki is javította. Később ezen okból újabb beázás nem volt. Az újabb beázási problémák az üzletközpont megnyitása után jelentkeztek, és csak ezt követően merült fel a földem szigetelésének hibája, amelyet az alperesek megpróbálnak a felperesi jogelőd által vállalt munkákkal összemosni. Valótlan az is, hogy a felperes illetve jogelődje ne végzett volna a hiba elhárítása érdekében javítást, ráadásul ennek költségét az alperesek nem is térítették meg. Az eredményes javítás több milliós javítási költséggel járt volna, amelynek megelőlegezése a felperestől nem volt elvárható. Az alperesek által hivatkozott Gy.-féle szakvélemény előzetes bizonyításban, a felperes közreműködése nélkül készült, és a felperes részéről érthetetlen, hogy megállapításai - a közrehatásukat illetően - min alapulnak. Az elsőfokú bíróság a szakértő által megállapított összegeket 50 %-kal csökkentette a körülmények mérlegelése alapján. A csökkentés mértéke az alperesekre kedvező és bőséges fedezetet nyújt az esetleges költségmegtakarításokra.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag az elmaradt haszon iránti kereseti kérelem kapcsán bírálta felül, mert a bérleti jog elvesztése, illetve vagylagosan értékének megfizetése iránti kereseti kérelmet elutasító rendelkezés felperesi fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés).

Az alperesek fellebbezése érdemben alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a következőkkel egészíti ki.

A felperes jogelődje és az I. rendű alperes jogelődje az 1992. július 15-én kötött megállapodásukban nem csak az üzletközpont kialakításának feltételeit határozták meg, hanem az 1992. május 6-án felvett jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően azt is, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munkákat a felperesi jogelőd fogja elvégezni térítés ellenében. Mind a megállapodás, mind a jegyzőkönyv tartalmazta, hogy e munkák elvégzése során a felújított udvar maximális védelmét a garanciális jogokra is tekintettel biztosítani kell. (F/4., F/6.)

A II. rendű alperes Polgármesteri Hivatala 1993. december 30-án kelt 80.475/12/93. számú kiutaló határozata (F/10.) alapján került sor arra (e pont), hogy az I. rendű alperes jogelődje és a felperes jogelődje 1994. április 7-én kelt bérleti szerződéssel április 1-jei hatállyal bérleti szerződést kötött (F/11.). A határozattal egyidejűleg az V. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hozzájárult ahhoz, hogy a Sz. Kft. jogszerű használatában lévő Budapest, V. kerületi 57+264 nm területű bérlemény használója a felperes legyen. A határozat b) pontja rögzítette azt is, hogy a felperes csak a határozatban megjelölt kereskedelmi célra használhatja az ingatlant, más célú felhasználáshoz és a helyiség hasznosításához az engedélyező hatóság engedélye szükséges. Az 1995. március 7-ei bérközlés szerint a bérlemény területe 57+257 nm-re csökkent. Az I. rendű alperes 1995. január 1. napjától a földszinti részen lévő terület bérleti díját 10 %-kal, a pince bérleti díját 20 %-kal csökkentette. (F/59.), ennek folytán a bérleti díj az 1995. szeptemberi bérközlés szerint 47x7.650 forintra, illetve 257x4.800 forintra csökkent. Így a felperes által fizetendő bérleti díj 1995. március 1. napjától évi 1.593.156 forint + áfa összegre csökkent.

Az I. rendű alperes 1996. április 2-án kelt levelében tájékoztatta a felperest, hogy a födémbeázási hiba kijavításával összefüggő garanciális kötelezettségek tekintetében jogutódi minőségét elismeri (F/63.).

A felperes 1996. június 6-án kelt levelében közölte az I. rendű alperessel, hogy a helyiség bérleti díj fizetését a rendeltetésszerű használatához szükséges munkák elvégzéséig felfüggeszti (F/63/a.). Az I. rendű alperes 1996. július 1-jén kelt válaszában a bérleti díj fizetésének felfüggesztéséhez nem járult hozzá, mert álláspontja szerint a rendeltetésszerű használat biztosított. Közölte azt is, hogy az udvari virágtartók javítása 1996. augusztus 15-ig elkészül (F/148.). A felperes 1996. október 16-án kelt levelében közölte az I. rendű alperessel, hogy milyen összegű kártérítési igénye van. A beázással összefüggésben a fedőlemezzel történő takarás költségeként 75.000 forintot, illetve a használók árujában bekövetkezett és a bérleti díjba beszámított 1993. október 12-én keletkezett 62.755 forintot, 1995. január hóban keletkezett 26.975 forintot és 1995. június hónapban keletkezett 47.331 forint kárt érvényesített. További bevételkiesésből eredő elmaradt haszon iránti igényt az I. rendű alperes felé nem jelzett. 1997. szeptember 20-án a felperes jogelődje a felperesre engedményezte a jelen perbeni, az I. és a II. rendű alperessel szembeni követelését és annak kamatait. Az engedményezés időpontját megelőzően a

felperesek elmaradt haszon iránti igényt 1995. július 1. napjától érvényesítettek. 1997 novemberére a bérlők száma kettőre csökkent. A felperes 1998. január 29-én megállapodást kötött a két használóval arról, hogy a földszinti helyiséget fogják használni, és ellátják az üzemeltetési feladatokat. 2003. január 29-én a felperes a bérleményt az I. rendű alperes birtokába adta.

A kiegészített tényállás mellett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság fellebbezéssel érintett döntésével és annak jogi indokaival nem értett egyet.

A Pp. 213. §-ának (2) bekezdése lehetőségét biztosít a bíróságnak arra, hogy a később hozott ítélettel a jogerős részítéletet a beszámítási kifogásra illetőleg a viszontkereset tárgyalásának eredményeként hatályon kívül helyezze, vagy megfelelően módosítsa. A Fővárosi Ítéltábla élt ezzel a lehetőséggel - és a viszontkereset részítélettel történt elbírálására figyelemmel - a kereseti kérelem elbírása során az indokolást módosította.

Először abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy kik között jött létre az 1994. április 1. napjától hatályos bérleti szerződés, ennek folytán a szerződésszegésből eredő felperesi igény melyik alperessel szemben érvényesíthető. A vizsgálni kellett azt is, hogy szerződésszegés hiányában a szerződésen kívül okozott kártérítési felelősség szabályai alkalmazhatók-e. Választ kellett adni arra, hogy a bérbeadó részéről történt-e szerződésszegés, a bérleti szerződés mikor szűnt meg és az elmaradt haszon iránti igény alapos-e.

A bérleti szerződést a felperessel a V. Vállalat saját nevében kötötte meg, a II. rendű alperes Polgármesteri Hivatalának kiutaló határozata alapján, amely rögzítette, hogy az ingatlan a II. rendű alperes tulajdona. Az Ltv. 94. §-ának (5) bekezdése szerint, ha a kiutalásról szóló határozat a törvény hatályba lépése előtt jogerőssé és végrehajthatóvá vált, akkor a kiutalásnak megfelelő tartalommal kellett a kijelölt bérlővel a bérleti szerződést megkötöni. A kiutaló határozattal nem érintett kérdésekben a szerződés tartalmára a lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Az akkor hatályos Áe. 43. §-ának (2) bekezdése szerint a kérelemnek helytadó határozat ellen fellebbezési lehetőséget nem biztosított, így a határozat meghozatala napján jogerőssé és végrehajthatóvá vált. A bérleti szerződés tartalmára ezért az Ltv. 94. §-ának (5) bekezdése szerint a kiutaló határozat tartalma az irányadó, egyéb kérdésekben pedig az Ltv. A kiutaló határozat 2/b. pontja kifejezetten rögzítette, hogy a hasznosításhoz az elhelyező hatóság engedélye szükséges. Erre figyelemmel nem alapos a felperes azon érvelése, hogy a II. rendű alperes 14/1995. (VI. 23.) ÖK rendeletéig a használókkal a kiutaló hatóság engedélye nélkül köthetett a használatról megállapodást. Az üzemeltetési szerződéseket az üzletközpont megnyitása körüli időpontban a felperes jogelődje kötötte meg, nincs adat arra vonatkozóan, hogy e szerződések megkötéséhez kért-e a kiutaló hatóságtól engedélyt, de arra sem, hogy ezek ellen a kiutaló hatóság tiltakozott volna. Az eredeti használóval kötött szerződés megszűnése után az új bérlővel történő megállapodáshoz azonban a kiutaló hatóság hozzájárulására volt szükség. Az Ltv. 33. §-ának (3) bekezdése szerint az önkormányzati lakás

albérletbe adásához szükséges - az Ltv. 36. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel ez alkalmazandó a helyiségre is - bérbeadói hozzájárulás feltételeit az önkormányzat rendelettel határozza meg. A jogszabályok rendelkezése folytán a felperesnek számolnia kellett azzal, hogy a bérbeadói hozzájárulás feltételeit a II. rendű alperes rendeletben határozhatja meg és az erre vonatkozó szabályok változhatnak is. A II. rendű alperes 14/1995. (VI. 23.) ÖK rendelete jogszabály, a törvény felhatalmazása alapján történő jogszabály alkotást nem lehet jogellenes magatartásnak minősíteni és nem valósíthat meg szerződésszegést sem. Szerződésszegés és jogellenes magatartás hiányában a II. rendű alperes nem marasztalható, amely az I. rendű alperessel egyetemleges marasztalást kizárja. Egyetemleges marasztalásra a Ptk. 350. §-a alapján sem kerülhet sor, mert a Ptk. 350. §-a a szerződésen kívüli kártérítésről szól és akkor alkalmazható, ha a megbízott a szerződés teljesítése során kívülálló harmadik személynek kárt okoz. A felperes viszont szerződéses kapcsolatban állt az I. rendű alperessel, ezért a Ptk. 350. §-ának alkalmazása fel sem merülhet.

A II. rendű alperes, mint tulajdonos terhére tehát szerződésszegés nem állapítható meg, mert nem volt szerződő fél, a jogalkotás nem jogellenes magatartás és joggal való visszaélésnek sem minősíthető. Az önkormányzati rendelet tartalmára a Ptk. 202. §-a és a Ptk. 4. §-ának (1) bekezdése nem alkalmazható, a II. rendű alperes felelősségének megállapítására a Ptk. 350. §-ának alkalmazása kizárt, ezért a Fővárosi Ítéltábla a II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelmet elutasította.

Az I. rendű alperessel szemben a felperes a kártérítési igényét hibás teljesítésre alapította. A bérbeadó I. rendű alperes szavatossági felelősségére és a hibás teljesítés miatt felperes által érvényesíthető igényekre is az Ltv. rendelkezései az irányadók. E felelősségi szabályok abban különböznek a Ptk. általános szabályaitól, hogy a folyamatos teljesítésre figyelemmel a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas. Ennek folytán a hibás teljesítésre vonatkozó igények érvényesítését az sem zárja ki, ha a felperes a szerződéskötéskor a hibáról tud, mert a bérbeadó a szerződéskötés után is szavatol a bérlemény rendeltetésszerű használatáért. Az alperesek fellebbezésében kifejtett ezzel ellentétes érvelés ezért nem fogadható el. Megalapozatlan az alperesi védekezésből az is, hogy a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas volt, mert az Ltv. 7. §-ának (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelt. Az olyan bérlemény, amely esőzések alkalmával beázik, időszakonként, de rendszeresen visszatérően a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Nem felel meg a valóságnak az sem, hogy a felperesnek a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel körében a földem felújítása a kötelezettsége lett volna, csak a garanciális jogok érvényesítése érdekében volt köteles az udvar - és az alatta elhelyezkedő földem - védelmét biztosítani. Olyan megállapodás pedig nem született a felperes és az I. rendű alperes között, amelyben a felperes a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt a beázás megszüntetése körében vállalta volna.

A felperes a perben arra hivatkozott, hogy a beázás eredményeként a bérlemény alkalmatlanná vált az eredeti cél, az üzletközpontként történő hasznosításra. A bérlők száma a beázás és az elhárítása érdekében végzett javítási kísérletekkel együttjáró építkezés miatt folyamatosan csökkent, 1997 novemberére már csak két bérlő volt. Az üzletközpontként történő hasznosítás jogilag is lehetetlenné vált 1995 második felétől, mert az önkormányzati rendeletben meghatározott pénzügyi feltételek mellett a bérlemények újbóli hasznosítása lehetetlenné vált. A felperesi előadás e körben önellentmondó. A per kezdeti szakaszában a felperes a bevételkiesését döntően a II. rendű alperes rendeletének tulajdonította, amelyet az is egyértelműen alátámaszt, hogy a szakértői vélemény előterjesztéséig az elmaradt haszon iránti igényét 1995. július 1. napjától érvényesítette. De ha a beázás és építkezés miatt a helyiségek a rendeltetésszerű hasznosításra alkalmatlanok voltak, akkor a rendeletről függetlenül lehetetlen lett volna új bérlőt találni, holott a perben a felperes maga adta elő, és a szakértői véleményből is megállapítható, hogy néhány esetben a bérlő személyében változás következett be. A felperesi előadásból az a következtetés vonható le, hogy a bérleti szerződés azért szűnt meg, mert az üzletközponti jelleg megszűnt a beázások és ennek következményeként történt bezárások folytán. A II. rendű alperes rendelete jogilag lehetetlenné tette a hasznosítást, a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált. Mindez azt jelenti, hogy a bérleti szerződés érdekbeli, jogi és fizikai okból 1997 végére lehetetlenült. A lehetetlenülésben szerepet játszottak a gazdasági élet változásai is, amelynek lényege, hogy ebben az időben jelentősen csökkent a belvárosi üzletek iránti kereslet a nagy bevásárló központok építése miatt. A bérleti szerződés 1997 végén történt lehetetlenülését támasztja alá a felperes által 1998. január 29-én az utolsó két bérlővel kötött megállapodása is. Mindez azt jelenti, hogy az I. rendű alperesnek felróható ok is szerepet játszott abban, hogy a szerződés az Ltv. 1. §-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 312. §-a alapján lehetetlenült és 1997 végén megszűnt. A felperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeit a saját maga szempontjából le is vonta, mert 1996. június 6-án kelt levelében már a bérleti díj fizetését megtagadta. Ez azonban csak akkor lett volna jogszerű, ha a lehetetlenülés további jogkövetkezményét is levonta volna. A lehetetlenülés következtében ugyanis a felperes nem volt jogosult a bérlemény használatára, ezért a jogszerű magatartás az lett volna, ha a bérleményt az I. rendű alperes birtokába adja. Ebben az esetben szabadult volna a további bérleti és használati díj fizetésének kötelezettsége alól, és érvényesíthette volna a teljesítés elmaradásából származó kárait. A felperes azonban a bérleményt nem ürítette ki, és azt nem adta az I. rendű alperes birtokába, miközben a bérleti díj fizetésére nem volt hajlandó. Ezt az egyoldalú magatartását a teljesítés megtagadásának kell tekinteni, ezért a Ptk. 313. §-a alapján az I. rendű alperes választhatott a késedelem és lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. Az I. rendű alperes a késedelem jogkövetkezményét választotta, mert a mérsékelt bérleti díj megfizetését továbbra is igényelte a használat biztosítása mellett.

Az I. rendű alperes részéről szerződésszegés megvalósult, mert a felperes részére a rendeltetésszerű használatot nem biztosította. Arra az alperesek fellebbezésükben megalapozatlanul hivatkoztak, hogy hibás teljesítés és

szerződésszegés nem történt, mert a beázás elhárítását az I. rendű alperes jogelődje többször megkísérelte, az I. rendű alperes pedig F/63. alatt csatolt levelében a kijavítási kötelezettség tekintetében jogutódi minőségét elismerte. A beázással kapcsolatos hibás teljesítés tényét B. L. szakértői véleménye is egyértelműen megállapította. Mindezekre figyelemmel a lehetetlenülés részben az I. rendű alperes hibájából 1997 végére bekövetkezett. Arra viszont a felperes semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel, hogy a lehetetlenülés bekövetkezésében az I. rendű alperes szerződésszegése milyen mértékben hatott közre, sőt a közrehatás mértékére vonatkozóan maga is eltérő előadásokat tett, amely önmagában kizárja az I. rendű alperes marasztalását az okozati összefüggés bizonyításának hiányában. A felperes által igényelt elmaradt árbevétel megítélésének további jogi akadálya is van. Ebből a szempontból a beázással összefüggően érvényesített felperesi kárigénynek különböző szakaszait kell megkülönböztetni.

Az 1993. áprilisától 1994. március 31-ig érvényesített elmaradt árbevétel vonatkozásában az állapítható meg, hogy a felperesek eredeti keresetükben bevétel kiesés iránti igényt 1995. július 1. napjától kezdődően érvényesítették, erre az időszakra vonatkozó igény előterjesztésére csak 2008-ban került sor. A fellebbezési tárgyaláson az alperesek úgy nyilatkoztak, hogy kizárólag a fellebbezésekben felhozott érveiket tartják fenn, ezért az elsőfokú eljárás során előterjesztett elévülési kifogást nem lehetett figyelembe venni. 1994. április 1. előtti időszakra azonban a felperes saját igényt nem érvényesíthet, mert ebben az időszakban a felperesi jogelőd és nem a felperes volt a bérelő. A felperes ezért csak a felperesi jogelőddel kötött engedményezés alapján lenne jogosult az igény érvényesítésére, de az engedményezés csak a perben érvényesített igényre vonatkozik. Erre az időszakra pedig a felperesi jogelődnek nem volt bevétel kiesés miatti igénye, ezért a felperes a perbeli legitimáció hiánya miatt nem jogosult erre az időszakra igényt érvényesíteni.

Más a jogi megítélése az 1994. április 1. napjától 1996. október 16. napjáig tartó második periódusnak. Erre az időszakra a felperes bevétel-kiesés címén igényt azért nem érvényesíthet, mert az 1996. október 16-án kelt levelében ezen időpontig kizárólag a használók árujában bekövetkezett és a bérleti díjba beszámított 1993. október 12-én keletkezett 62.755 forintot, 1995. január hóban keletkezett 26.975 forintot és 1995. június hónapban keletkezett 47.331 forint kárt érvényesített. Elmaradt haszonként 120.000 forintot is érvényesített, de ez kémsenydugulás miatt jelentkezett, a beázással okozati összefüggésben álló 75.000 forint költségre vonatkozóan pedig fenntartott keresete már nem volt. A felperesi levél az I. rendű alperessel szembeni kárigényre vonatkozó anyagi jogi nyilatkozat, a felperes ezt a nyilatkozatot az I. rendű alperes tudomásszerzése után már egyoldalúan nem vonhatja vissza. A felperes a kár összegéről ugyanis nem a szakértőtől értesült, és az összeg megváltoztatására ésszerű magyarázatot sem adott, ezért a levél időpontjáig a közölt 137.061 forint elmaradt hasznot meghaladó kárigényt nem érvényesíthet. A felperes azonban 1996. április 1-től kezdődően nem fizetett bérleti díjat, ezért a bérleti díj tartozása jelentősen meghaladta a követelését, amely beszámítás folytán megszűnt. Erre figyelemmel a felperes erre az időszakra sem érvényesíthet eredményesen elmaradt árbevételre alapított igényt. Bérleti díj

fizetésének hiányában a felperes alappal nem is számolhat azzal, hogy a bérlemény hasznot fog a jövőben is biztosítani, amely az elmaradt árbevétel iránti igényt ugyancsak megalapozatlanná teszi.

Az 1996. október 17-től 1997 végéig tartó időszak az elmaradt árbevétel iránti igény harmadik szakasza. E szakaszra vonatkozó árbevétel kiesés megítélésére az ítéltábla elsődlegesen azért nem látott lehetőséget, mert a felperes által megjelölt, és az alperesek által kétségbe nem vont felperesi előadást a perben kirendelt szakértő véleménye megdöntötte. A szakértői vélemény ugyanis azt rögzíti, hogy a felperes által alkalmazott számítási mód nem követhető, könyvelési adatokkal nem alátámasztható, az elmaradt árbevétel meghatározására alkalmatlan. A szakértői véleményt az I. rendű alperes vitatta, sem az elmaradt haszon összegét, sem annak a beázással való okozati összefüggését nem fogadta el. A szakértői vélemény a megállapított elmaradt haszon beázással való okozati összefüggésének bizonyítására nem volt elegendő, figyelemmel arra is, hogy a per kezdetén a felperes az elmaradt árbevétel okát kizárólag a II. rendű alperes önkormányzati rendeletében látta. Ez ugyan a per végére megfordult, és az elmaradt hasznat a felperes kizárólag a beázással hozta okozati összefüggésbe. A beázás miatti fizikai alkalmatlanságot azonban cáfolja az a körülmény, hogy volt olyan bérlemény, amelynek üzemeltetője változott, és a felperesi előadás szerint is voltak érdeklődők. Mindezeket a körülményeket a Pp. 206. §-a alapján összességében értékelve azt lehetett megállapítani, hogy a fenti időszakban lehetett a felperesnek elmaradt haszna, de az, hogy ebből milyen összeg áll a beázással okozati összefüggésben, nem bizonyított. Másodlagosan a bérleti díj fizetésének hiányában a felperes alappal nem is számolhat azzal, hogy a bérlemény hasznot fog a jövőben is biztosítani, amely az elmaradt árbevétel iránti igényt ugyancsak megalapozatlanná teszi.

A szerződés 1997 végén bekövetkezett megszűnése folytán a későbbi időszakra érvényesített bevétel kiesés iránti igény azért megalapozatlan, mert bérleti- és használati jog hiányában a felperes jogalap nélküli birtokos, ezért I. rendű alperesi szerződésszegésre, hibás teljesítésre alapított jogos kárigénye nem lehet.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a felperes 1998 januárjában 1995. július 1-től 1997 végéig elmaradt árbevételét 13.551.500 forintban határozta meg, míg a felek által nem vitatottan birtokba adásig a felperes bérleti és a korábbi megszűnésre figyelemmel azzal azonos összegű használati díj tartozása 13.732.272 forint. Erre figyelemmel a felperes elmaradt haszon címén akkor sem érvényesíthetne eredményesen igényt, ha a szakértő a felperes számítási módját elfogadta volna, mert az elmaradt árbevételt még csökkenteni kellett volna a felperes költségeivel is.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatásának következtében a perköltség viselésére a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése nem alkalmazható. A felperes pervesztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesek első- és

másodfokú ügyvédi munkadíjból és előlegezett szakértői díjból álló perköltségét. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján az alperesi képviselők által végzett munka mennyiségére is figyelemmel állapította meg.

A feljegyzett 750.000 forint kereseti és 900.000 forint fellebbezési illeték viseléséről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdésén keresztül alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2009. november 5.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: