

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Bölcskei Zsolt ügyvéd (1055 Budapest, Szent István körút 13.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Fábián Károly ügyvéd (8600 Siófok, Széchenyi u. 22.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 3.G.40.134/2005/94. számú ítélete ellen az alperes részéről 102. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltség és illetékfizetésre kötelezését, és kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2.420.000,- (kettőmillió-négyszázhuszezer) forint első- és 2.065.000,- (kettőmillió-hatvanötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes keresetének túlnyomó részben helytadott, és az alperest szerződésszegéssel okozott kár címén 71.262.414,- Ft és járulékai, valamint perköltség megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy az alperes szerződésszegésére alapítottnak a felperes a határozott időre megkötött bérleti szerződést jogszerűen mondta fel azonnali hatállyal, ezért az alperes e szerződés időelőtti megszűnése miatt bekövetkező felperesi károkat köteles megtéríteni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes

elutasítását kérte. Fellebbezésében az elsőfokú eljárásban előadottakkal egyezően arra hivatkozott, hogy a felperest az azonnali hatályú felmondás joga nem illette meg, mert az alperes a bérleti szerződést nem szegte meg. Vítatta a marasztalás összecszerűségét is.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállása hiányos, az elsőfokú bíróság ugyanis a felperes felmondásában felhozott okok és körülmények tekintetében tényállást nem állapított meg, e hiányos tényállásból pedig tévesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy a felperes azonnali hatályú felmondása jogszerű volt, és ezért a felek közti határozott idejű bérleti szerződés megszűnt. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását - mivel a per eldöntése szempontjából releváns tények az elsőfokú eljárás iratai alapján megállapíthatóak - az alábbiakkal pontosítja és egészíti ki:

A felek között 2001. február 15. napján létrejött szerződés 1. pontjában a bérlet tárgyát akként határozták meg, hogy a bérelő bérbe veszi a s. tulajdoni lapon 1930/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban S. B. u. 100. szám alatti „S. F.” megnevezésű ingatlan területén lévő, a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletében csatolt 40.618/1994. számú, 41.035/1996. szám alatt módosított építési engedély és műszaki dokumentációban megjelölt, azaz 320 négyzetméter területet, mely S. Város Önkormányzatának tulajdonában van, de bérbeadó kizárólagosan jogosult ezen ingatlan használatára és hasznosítására. Bérelő a fent megjelölt területen az építési engedély szerint megkezdett építkezés szerinti épület alapterületével egyező nagyságú felépítményt építhet fel a mellékelt terv szerint.

A szerződés 24. pontjában a felek kikötötték, hogy bérleti díj fizetése nélkül köteles a bérbeadó biztosítani a fürdővendégeknek a bérlemény és az elárusítóhelyek megközelítését, beleértve a vendéglátó üzlethelyiségek előtti étkezés lehetőségét és a vendéglátóipari kerthelyiségek megközelítését is.

Mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a 3. oldal utolsó bekezdését, annak a 4. oldali folytatásával együtt, valamint a 4. oldal második bekezdésében rögzített azon ténymegállapítást, mely szerint a felperest előbérleti jog nemcsak az általa létesített felépítményekre, hanem az alperesi létesítményekre is megillette. A kiemelt részek mellőzésének indoka az, hogy e tények a lefolytatott bizonyítási eljárásból nem állapíthatóak meg, illetve a felek szerződését ekként értelmezni a bizonyítékoknak a Pp. 206.§ (1) bekezdése szerinti mérlegelésével és a Ptk. 205.§ (1) bekezdésének alkalmazásával sem lehet.

A felperes a 2004. október 11. napján kelt felmondását négy okra alapította, melyek a következők voltak:

1. Az alperes nem tartotta be a szerződés 6. pontjában rögzített kötelezettségét, mely szerint a strand egész területén nem létesít új kereskedelmi és vendéglátó egységet,
2. szerződésszegő módon elbirtokolta az A.-M. Kft által létesített gokartpályát, és saját tulajdonaként hasznosította a B.-P. Kft dolgozójának férje részére,
3. megakadályozta az A.-M. Kft által megépített üzletek előtti területek hasznosítását, és közvetlenül a felperes bérlői felé kívánta e területet hasznosítani,
4. korlátozta a felperes előbérleti jogát a tevékenységei bővítésében (nevezetesen vízibicikli-kölcsönzés, területhasznosítások stb.).

Tényként állapítja meg a másodfokú bíróság azt, hogy a bérleti szerződés megkötését követően az alperes a strand területén a felmondás közléséig új kereskedelmi és vendéglátó egységet nem létesített (felmondás 1. pontja).

2002. július 15-én a felek jegyzőkönyvben állapodtak meg abban, hogy a felperes a játszótér melletti területen mini gokartpályát létesít, és hogy annak megszüntetése esetén a felperes, mint bérlő a gokartpálya útfelületét elbontja és az eredeti állapotot helyreállítja, valamint megállapodtak abban is, hogy a gokartpálya útfelülete alapján számolják el a bérleti díjat a felperes felé az alapszerződésben meghatározott díjtételekkel. 2002. július 15-én a felperes megállapodást kötött B. F. vállalkozóval, mely megállapodásban B. F. vállalta a játszótér mögött 35 négyzetméter útfelület nagyságú gokartpálya létesítését és üzemeltetését. Megállapodtak abban is, hogy a gokartpálya bérleti díját a felperes fizeti meg az alperes felé, hogy a gokartpálya létesítésének költségét B. F. viseli, s a felek a napi árbevételt 50-50%-ban megosztják egymással. 2003. június 30-án a felperes és az alperes abban állapodott meg, hogy a gokartpálya után bérleti díjat a felperesnek nem kell fizetnie. 2004-ben - az alperesnél történő ügyvezetőváltást követően - B. F. a gokartpálya területére közvetlenül az alperessel kötött bérleti szerződést, mivel az alperes úgy tájékoztatta, hogy azt a felperes nem volt jogosult részére bérbe adni, mivel azt nem a felperes létesítette, így arra előbérleti joga nem állt fenn. Ezért 2004.-ben B. F. a felperes felé a díj fizetését megtagadta és 2004. május 15-i hatállyal a gokartpályára megkötött bérleti szerződést felmondta. A gokartpálya 2002. évi bérleti díját a felperes az alperesnek megfizette (felmondás 2. pontja).

2002. május 30-án a felek abban állapodtak meg, hogy az épületen kívül elhelyezett üzleti jellegű tárgyak által elfoglalt hely után a felperesnek területbérleti díjat kell fizetnie, és e bérleti díj az alapbérleti szerződés szerinti 100%-os bérleti díj összege négyzetméterenként. A terület meghatározásánál a több kihelyezett tárgy által elfoglalt foltszerű terület mértékét kell figyelembe venni, az asztalok, székek vonatkozásában ugyanígy, de a szokványos 80 centiméter méretű asztal négy székekkel a korábbi évek tapasztalatai szerint 3,24 négyzetméterrel veendő figyelembe. Az alperes 2003-ban az üzleten kívül elfoglalt terület bérleti díját közvetlenül a felperes bérlői felé leszámlázta, 2004. évben azonban már ilyen

számlát az alperes nem bocsátott ki, mivel a felperes e tárgyú kifogását elfogadta. A felperes bérlője a V. H. Bt a felperes KA 54225. számú, a büfé és lángossütő asztalainak 2004. évi területfoglalási díjaként kiszámlázott 600.000,- Ft kifizetését megtagadta, és úgy nyilatkozott, hogy az asztalhelyeket nem kívánja igénybe venni addig, amíg az alperessel a jogvita le nem zárul (felmondás 3. pontja).

A strand területén vízibicikli-kölcsönzőt az alperessel kötött megállapodás alapján a bérleti szerződés megkötésének időpontjában és azt követően is mindvégig harmadik személy, Z. L. vállalkozó üzemeltetett, ez ellen a felperes sem a bérleti szerződés megkötésekor, sem pedig azt követően kifogást 2004. nyaráig nem emelt. Az alperes nem akadályozta a felperest abban, hogy 2004. nyarán a strand területén vízibicikli-kölcsönző tevékenységet folytasson. A napágy-kölcsönzést 2003-ig B. F. 2004-ben már a felperes végezte.

A fent kiegészített és pontosított tényállásból az alábbi jogi következtetések vonhatók le:

Mivel a felperes felmondását az alperesi szerződésszegésre alapította, azt kellett vizsgálni, hogy a felperest a határozott időre szóló bérleti szerződés azonnali hatályú felmondás joga megillette-e. A felek közti szerződés a felmondásról rendelkezést nem tartalmazott, így az vizsgálandó, hogy a felperes a Polgári Törvénykönyvben, illetve az elsőfokú bíróság által is idézett lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (Ltv.) meghatározott okból felmondhatta-e a szerződést.

A rendkívüli felmondási jog a bérlőt a Ltv. 8.§ (1)-(3) bekezdésére és a Ptk. 424.§ (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a jog-, illetőleg kellékszavatosság alapján illette meg, mivel e szerződés a Ptk. 435.§ (1) bekezdésében, és az Ltv. 28.§ (1) bekezdésében meghatározott úgynevezett rendes felmondással nem volt megszüntethető.

A kellékszavatosság, azaz a hibás teljesítés miatt gyakorolható elállási - illetve a bérleti szerződés esetén azonnali hatályú felmondási - jogról a Ptk. 306.§ (3) bekezdése rendelkezik, mely szerint az elállási jog a kellékszavatossággal összefüggésben kizárólag akkor gyakorolható, ha a hibás teljesítés miatt a jogosultnak a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt. A jogszatosság alapján pedig a Ptk. 369.§ (1) és a Ptk. 370.§ (3) bekezdése ad lehetőséget a szerződéstől történő elállásra, illetve bérleti szerződés esetén, annak azonnali hatályú felmondására.

Mind a Ptk. 306.§ (3) bekezdés, a Ptk. 369.§ (1) bekezdés, valamint a Ptk. 370.§ (3) bekezdés szerinti felmondás alapjául szolgáló tények bizonyítása a Pp. 164.§ (1) bekezdése alapján e perben a felperest terhelte.

A felperes felmondásában a felmondás alapjaként négy okot közölt, mely négy felmondási ok közül az 1, 3, és 4. pontban írt felmondási ok alapjául szolgáló tényeket és körülményeket a felperes az eljárás során nem bizonyította, a kiegészített tényállásból megállapíthatóan az alperes e szerződésszegő magatartásokat nem követte el.

A felmondás 1. pontjával kapcsolatban a felperes a per során az úgynevezett mozgóárusokra hivatkozott, a kihallgatott tanúk vallomása alapján azonban az volt megállapítható, hogy a standon mozgóárusok az alperes által gyakorolt felmondás időpontjáig nem működtek. A 3. ponttal összefüggésben a felperes elismerése alapján volt megállapítható az a tényállás, hogy bár az alperes 2003-ban valóban a felperes bérlői felé kívánt díjat érvényesíteni az úgynevezett térkövezett területen elhelyezett tárgyakkal kapcsolatban, a felperes kifogására azonban e tevékenységgel felhagyott, és a felperesi azonnali hatályú felmondást megelőző időszakban, azaz a 2004. évi szezonban már az alperes ez irányban kísérletet sem tett, elfogadva és egyben orvosolva a felperes hibás teljesítéssel kapcsolatos kifogását. Így e korábbi, mégpedig a felperes igényei szerint orvosolt 2003. évi szerződésszegés 2004-ben felmondás alapjául már nem szolgálhat.

A szerződés 4. pontjával kapcsolatban az volt megállapítható, hogy a vízibicikli-kölcsönzés - amely egyébként szolgáltató és nem kereskedelmi vagy vendéglátó tevékenységnek tekinthető - már a bérleti szerződés megkötésének időpontjában folyt, e tevékenységet az alperes végezte bérlő közreműködésével. E tevékenység tehát semmiféle módon nem ütközik a felek szerződésének 6. pontjába, hiszen ez egyrészt nem újonnan létesített és megkezdett, másrészt nem kereskedelmi és vendéglátó, hanem szolgáltató tevékenység volt. Az alperes e tevékenység megszüntetésére a bérleti szerződésben nem vállalt kötelezettséget, így a felperes ezt a alappal nem is követelhette. Azt pedig a felperes nem bizonyította, hogy maga is kívánt volna vízibicikli-kölcsönzést folytatni, és e tevékenységében, azaz a szerződés 13. pontja szerinti joga gyakorlásában az alperes akadályozta volna.

A fentiek alapján tehát a felmondás 1, 3, és 4. pontjában közölt alperesi szerződésszegő magatartásokat a felperes nem bizonyította, így e magatartások sem a kellék-, sem a jogszavatosság körében gyakorolható felmondás alapjául nem szolgálhattak.

A felperesi felmondás 4. pontjában írt kifogásolt alperesi magatartás a kiegészített tényállásban rögzítettek szerint megvalósult, ezen alperesi magatartás azonban az alábbi okok miatt nem szolgálhat a 2001. február 15-én megkötött bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául:

Az irányadó tényállás szerint - az alperes hivatkozásával ellentétben - a gokartpályát a felperes létesítette, az az alperes szempontjából felperesi beruházásának tekinthető, függetlenül attól, hogy ténylegesen annak pénzügyi fedezetét a felperes bérlője, B. F. biztosította. B. F. a gokartpályát a felperessel kötött megállapodás szerint létesítette, és e megállapodásban vállalta a létesítési

költségek viselését is, melynek következtében bérleti díjat nem fizetett, csak a bevétel bizonyos részét kellett a felperes felé megfizetnie. A felperes tehát e bérleményt a 2001. február 15-én kelt bérleti szerződés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, mint új bérleményt létesítette, e tény az alperes is elfogadta azzal, hogy elismerte a felperes előbérleti jogát e bérleményre, amikor vele 2002. július 15-én bérleti szerződést kötött. Az alperes tehát a gokartpályával kapcsolatban a 2001. február 15-i szerződés 6. pontjában vállalt kötelezettségének, azaz annak, hogy a felperessel bérleti szerződést kössön, eleget tett.

A fenti gokartpályára létrejött szerződés azonban már nem része a felek alapszerződésének, a 2002. július 15-i megállapodás nem utal arra, hogy ez a 2001. február 15-i szerződés kiegészítése, avagy módosítása volna, így e szerződést a felek közt a Ptk. már idézett 424.§ (3) bekezdése szerint létrejött új bérleti szerződésnek kell tekinteni. Ezen okból az e bérleti szerződéssel összefüggésben fennálló alperesi szerződésszegés folytán gyakorolható felperesi bérlői jogok is e szerződésre korlátozódnak. A 2002. július 15-én, a mini gokartpályára megkötött bérleti szerződés megszegése miatt ezért a 2001. február 15-én megkötött szerződéssel kapcsolatban szerződésszegésre alapított igény nem érvényesíthető, a 2001. február 15-i szerződést a 2002. július 15-i szerződés megszegése miatt azonnali hatállyal felmondani nem lehet. A felperesnek lehetősége lett volna arra, hogy kifejezetten a 2002. július 15-i szerződés megszegése miatt az alperessel szemben igényt támasszon, az alperestől e bérleti szerződés teljesítését követelje. Annak sem lett volna akadálya, hogy a felperes saját bérlőjével, B. F.-el szemben a bérleti díj (illetve bevétel 50%-a) iránti követeléssel lépjen fel, és ez igényét peres úton érvényesítse, ugyanis a felperes és B. F. közti bérleti szerződést az alperes B. F. kötött bérleti szerződése nem szüntette meg. A felperes azonban e lehetőségek egyikével sem élt.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy amennyiben a 2002. július 15-i megállapodást a 2001. február 15-i bérleti szerződés kiegészítésének kellene tekinteni, és azt lehetne megállapítani, hogy a gokartpályával kapcsolatos bérlet az alapszerződés részévé vált, a felperest a gokartpályával kapcsolatos alperesi szerződésszegés miatt az azonnali hatályú felmondási jog a teljes bérleti szerződésre akkor sem illelné meg. A Ptk. 306.§ (3) bekezdésére alapított elállás (felmondás) jogának gyakorlása ugyanis az érdekmúlás bizonyítása esetén lehetséges. A gokartpályára kötött szerződés, illetve szerződési rész azonban mind volumenében, mind jelentőségében eltörpül a 20 évre megkötött, a strand igen nagy területét magába foglaló, jelentős jogokkal és kötelezettségekkel járó bérleti szerződés többi része mellett, így esetlegesen e szerződési rész megszegése a teljes szerződés tekintetében érdekmúlás megállapítását semmiképpen sem alapozná meg.

A jogszavatosságra vonatkozó szabályok szerint pedig, amennyiben az alperesi szerződésszegést a Ptk. 370.§ (1) bekezdése szerinti olyan korlátozásnak tekintjük, amely a felperest jogai gyakorlásában akadályozta, úgy a felperest a 370.§ (3) bekezdése szerinti azonnali hatályú felmondási jog csak akkor illelné meg, ha a

tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna. Ez pedig a perbeli esetben nyilvánvalóan nem áll fenn, hiszen a fent már kifejtettek szerint a felperesnek több jogi lehetősége is lett volna arra, hogy az e szerződéssel kapcsolatban őt megillető jogokat érvényesítse, e jogokkal azonban nem élt.

A fentiekén túl abban az esetben, ha a gokartpályával kapcsolatos szerződést az alapszerződés részének tekintjük, azért sem illelné meg a felperest a teljes szerződés azonnali felmondásának joga a gokartpályával kapcsolatos szerződésrész megszégése miatt, mert a Ptk. a szerződésszegésre vonatkozó közös szabályok között, a 317.§ (1) bekezdésében kimondja, hogy osztható szolgáltatás egy részére vonatkozó szerződésszegés esetében a szerződésszegés következményei csak erre a részre következnek be. A felek szerződése e tekintetben nyilvánvalóan osztható szolgáltatás volt azért, mert a bérlet tárgya az alapszerződésben meghatározott bérlet tárgyától egyértelműen elkülöníthető volt. E jogszabály további rendelkezése szerint a jogosult a szerződésszegésből eredő jogait az egész szerződésre nézve akkor gyakorolhatja, ha bizonyítja, hogy a további teljesítés a szerződésszegés következtében már nem áll érdekében. Az érdekmúlás pedig - mint ahogy azt fentebb már a másodfokú bíróság kifejtette - a perbeli esetben semmiképpen nem áll fenn.

A felperes azonnali hatályú felmondásában közölt felmondási okok egyike sem szolgálhat a határozott időre szóló szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául, a felperest az azonnali hatályú felmondás joga nem illette meg, ezért e felmondás a határozott időre szóló bérleti szerződést nem szüntette meg. A felperesnek a bérleti szerződés megszűnése miatt őt ért károk megtérítése iránti kereseti kérelmét ezért - a szerződés megszűnése hiányában - el kellett utasítani.

A fentiek okán a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperesi keresetet teljes egészében elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása következtében a felperes teljes egészében pervesztes lett, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes első- és másodfokú eljárásban felmerült költségét, az elsőfokú eljárásban felmerült költség az alperest képviselő ügyvédnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja szerint számított ügyvédi munkadíj, a másodfokú eljárásban felmerült költség pedig az alperes által lerótt fellebbezési illeték, valamint a megjelölt IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíj.

Pécs, 2007. április 4.

Dr. Veszeley Józsefné s. k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s. k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s. k. bíró