



Fővárosi Ítéltábla

16.Gf.40.109/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla a Hegymegi-Barakonyi és Társa, Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (cím1; ügyintéző: dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán) által képviselt felperes (cím2) felperesnek a HÁRI Ügyvédi Iroda (cím3; ügyintéző: dr. Hári Tibor ügyvéd) által képviselt alperes1 (10cím4) I. rendű és alperes2 (cím5) II. rendű alperes ellen bérleti díj és más megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. január 13. napján kelt 74.G.40.555/2020/34-V. számú ítélete ellen a felperes és I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a perköltségre is kiterjedően megváltoztatja, és a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő összeget 34.317.912 (harmincnégymillió-háromszáztizenhétezer-kilencszáztizenkét) forintra leszállítja, az ezen összeg után fizetendő késedelmi kamatot 17.165.973 (tizenhétmillió-százhatvanötezer-kilencszázhatvenhárom) forint után 2010. augusztus 6. napjától, míg 17.151.939 (tizenhétmillió-százötvenegyezer-kilencszázharminckilenc) forint után 2010. augusztus 25. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt összegével egyező mértékében állapítja meg. A felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő perköltség összegét 2.293.133 (kétmillió-kétszázkilencvenháromezer-százharminchárom) forintra leszállítja.

Az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő 1.569.167 (egymillió-ötszázhatvankilencezer-százhatvanhét) forint tőkeösszeg erejéig az előzetes végrehajthatóság megállapítását mellőzi.

Ezt meghaladóan az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket; ezt meghaladóan a peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezések elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a 2006. és 2008. év között a felperes mint bérbeadó és az I. rendű alperes mint bérlő négy (helyesen: öt) különböző település felperes üzletközpontjaiban található helyiségekre, összesen hét bérleményre hét darab bérleti, illetve albérleti szerződést kötött, a II. rendű alperes készfizető kezességvállalása mellett, 5 év határozott időtartamra.

A bérleti, illetve albérleti szerződések (a továbbiakban: bérleti szerződések) 5.2. pontja meghatározta a kezdőnapot és a lejárat napját, a 6.1.1. pont a havi bérleti díj, a 6.3.1. pont a közös költség összegét.

A bérleti szerződések 2.1.1. pontja értelmében a bérlő a 21.1. pontban meghatározott kiürítés napjáig jogosult és köteles a bérlemény birtoklására és használatára, azt ezen időpontig nem jogosult egyoldalúan elhagyni és/vagy kiüríteni.

A szerződések 6.4.1. pontja szerint a bérleti díj és a közös költség áfával terhelt összegét a bérlő a havonta, a tárgyhónapot megelőzően, a bérbeadó által kibocsátott számla szerint, az azon megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalással, a számla kiállításától számított 15 naptári napon belül köteles megfizetni.

A szerződések 6.4.4. pontja szerint, amennyiben bármelyik fél a jelen bérlet alapján fizetendő bármely összeg kifizetésével késedelembe esik, köteles az adott összeg vonatkozásában a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával megegyező mértékű késedelmi kamatot fizetni a másik fél részére, a késedelem minden napjára. A késedelmi kamat kifizetése az erről kiállított számla kiállításának napját követő 15 naptári napon belül esedékes.

A bérleti szerződések 7.2. pontja szerint a bérlő által igénybe vett közüzemi szolgáltatások fogyasztási díját a bérbeadó a tárgyhót követő hónapban számlázza ki, azt a bérlő a számla kiállításától számított 10 naptári napon belül köteles megfizetni.

A K.i üzletközpontban található S-6 jelű és a Kö-i üzletközpontban található S-6 jelű bérleményre kötött bérleti szerződések 8.1. pontjában a bérlő jelen bérletben foglalt kötelezettségei megsértésével a bérbeadónak esetlegesen okozott károk megtérítésének biztosítására 3 havi bérleti díj és 3 havi közös költség áfával növelt összegének megfelelő óvadékot kötöttek ki, amelyet bérlő a bérbeadó által szabályszerűen kiállított pénzügyi értesítő levél ellenében köteles átutalni. A bérbeadó jogosult az ilyen szerződésszegésből eredő költségeit és kárát közvetlenül a biztosítékból kielégíteni.

A többi bérleti szerződést bankgaranciával biztosították. E szerződések 8.1. pontja értelmében a bérlő vállalja, hogy a jelen bérletből eredő kötelezettségei és az azok megszegésével okozható károk megtérítésének biztosítására, legkésőbb a bérbeadó értesítésében megjelölt átadás-átvétel napjáig a bérbeadó rendelkezésére bocsát a jelen bérlet 5. sz. mellékletét képező formában és tartalommal, a bérbeadó javára kiállított, visszavonhatatlan és feltétel nélküli bankgaranciát 3 havi bérleti díj és 3 havi közös költség áfával terhelt összegének megfelelő forint összegben, amely bankgarancia annak kiállításától számított legalább 1 évig érvényes. E szerződések 8.3. pontja szerint a bérbeadó jogosult a szerződésszegésből eredő költségeit és kárát közvetlenül a biztosítékból kielégíteni. A 8.4. pontok szerint amennyiben az átadás-átvétel napjáig a bérbeadó nem veszi kézhez a biztosítékot a 8.1. pont szerint, a bérlemény átadás-átvételére nem kerülhet sor.

Valamennyi szerződés 9.2. pontja a működési és egyéb engedélyek vonatkozásában úgy rendelkezett, hogy bérlő saját költségén köteles beszerezni a bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és egyéb engedélyt, jóváhagyást, továbbá szakhatósági hozzájárulást, és azok egy-egy másolatát a bérbeadónak legkésőbb a

kezdőnapon átadni. Amennyiben ez nem történik meg, az a bérlo részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

A szerződések 10.3. pontja szerint bérlo köteles az üzletet a kezdőnapon megnyitni, és a házirendben meghatározott minimális nyitvatartási időben nyitva tartani, és a tevékenységi körben foglaltakat az üzletben gyakorolni.

A 14.1.1. pont szerint bérbeadó köteles az ingatlanra vagyonszurosítást kötni a saját belátása szerint kiválasztott biztosító társaságnál, az általa meghatározott biztosítási összegre. A biztosítási szerződés időbeli hatályát a bérbeadó határozza meg, azonban köteles azt legalább a bérleti idő alatt érvényében és hatályában fenntartani. A bérleti szerződések 14.1.2. pontja szerint a biztosítási esemény bekövetkezte esetén a kifizetések kizárólag a bérbeadót illetik meg.

A 14.2. pont értelmében a bérlo köteles a bérlemény területére bevitt berendezési, felszerelési és személyes vagyontárgyakra vagyonszurosítást kötni és annak egy példányát bérbeadó rendelkezésére bocsátani legkésőbb az átadás-átvétel időpontjáig, és az átadás-átvételtől a jelen bérlet megszűnéséig fenntartani a bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott biztosító társaságnál és biztosítási összegre. Amennyiben az átadás-átvétel napjáig bérlo a biztosítási kötvényt nem mutatja be, és annak másolatát nem adja át bérbeadónak, a bérlemény átadás-átvételére nem kerülhet sor.

A bérleti szerződések 16.1.1. pontja alapján a bérlo súlyos szerződésszegésének minősül, ha a bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közös költség, közüzemi díjak vagy a biztosíték nyújtásának) esedékességgkor nem tesz eleget, és bérbeadó által a bérlohoz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 8 naptári napon belül sem fizeti meg az adott tartozást.

A szerződések 16.1.2. pontja szerint szintén a bérlo súlyos szerződésszegésének minősül, ha a bérlo a jelen bérlet alapján öt terhelő bármely lényeges kötelezettségének bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 naptári napon belül sem tesz eleget, így különösen, ha a jelen szerződés 10.3. számú pontjában meghatározott minimális nyitvatartási időben a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül nem folytatja a tevékenységi kört [f) pont]; ha az üzletet a jelen bérletben, vagy bérbeadó által előzetesen nem engedélyezett okból, 2 napot meghaladó időtartamra bezárja, vagy a tevékenységi körben foglaltakat nem gyakorolja az üzletben [h) pont]; ha elmulasztja megkötni és fenntartani a fenti 14.2. és 14.3. pont szerinti biztosításokat, az ott megjelölt határidőn belül [l) pont]; ha a bérlo az átadás-átvétel napjáig, de legkésőbb a kezdőnapig nem bocsátja bérbeadó rendelkezésére a jelen bérlet 7. számú mellékletét képező minta szerinti azonnali beszédési megbízás elfogadására vonatkozó felhatalmazás eredeti példányát, vagy bármely, a bérbeadónak a jelen bérlet hatálya alatt adott azonnali beszédési megbízás elfogadására vonatkozó felhatalmazást visszavonja, és/vagy azt bármely módon érvényteleníti vagy hatálytalanítja [p) pont]; ha a bérlo megszegi a 18.3. és/vagy 18.4. pontban foglalt kötelezettségét [q) pont]; ha a bérlo a kiürítés napját megelőzően egyoldalúan, a felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a bérleményt [r) pont]. A felek abban is megállapodtak, hogy amennyiben a bérlonek a jelen pont szerinti szerződésszegése esetén a szerződésszegés orvoslására felhívó írásbeli felszólítás bérlonek történő kézbesítése annak második megkísérlése alkalmával is sikertelen – függetlenül a sikertelenség okától –, úgy a felszólítás kézbesítettnek minősül, és bérbeadó jogosulttá válik a felszólítás kézbesítéséhez kapcsolódó, a jelen bérletben meghatározott jogkövetkezmények alkalmazására.

A szerződések 17.1. pontja szerint jelen bérlet alapján a bérbeadó súlyos szerződésszegésének minősül, ha a bérbeadó a jelen bérlet alapján öt terhelő valamely lényeges kötelezettségének a

bérlőnek a szerződésszegés orvoslására vonatkozó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 naptári napon belül nem tesz eleget.

A szerződések 18.1. pontja értelmében a bérlő 16. pont szerinti súlyos szerződésszegése esetén, a jelen bérlet szerinti egyéb jogosultságai mellett bérbeadó jogosult választása szerint a jelen bérletet a 19.2. pont szerint felmondani és/vagy napi 50.000 forint összegű kötbért követelni a bérlő szerződésszegésének bekövetkezése napjától mindaddig, amíg bérlő az adott szerződésszegést nem orvosolja. A bérbeadó jogosult a bérletet a 19.2. pont szerint felmondani akkor is, ha a bérlő eleget tesz a jelen pontban foglalt kötbérfizetési kötelezettségének, de az adott szerződésszegést egyébként nem orvosolja.

A 18.2. pont szerint, amennyiben a szerződés a bérlőnek felróható okból, vagy a bérlő szerződésszegése következtében szűnik meg a lejárat napja előtt, a bérlő köteles a bérleti idő hátralévő idejére járó bérleti díj összegét kötbérként a bérbeadónak megfizetni, a bérlet megszűnését követő 8 naptári napon belül.

A felek a bérlő fizetési kötelezettségeit valamennyi bérleti szerződés esetében azonnali beszedési megbízással és készfizető kezességvállalással biztosították.

A bérleti szerződések 18.3. pontja szerint amennyiben bérlő a jelen bérlet alapján fizetendő bármely összeg kifizetésével késedelembe esik, bérbeadó a jelen bérlet szerinti egyéb jogosultságai gyakorlása mellett jogosult a jelen bérlet alapján fennálló bármely hátralék összegét a jelen bérlethez 7. számú mellékletként csatolt azonnali beszedési megbízással történő fizetésről szóló bejelentés (felhatalmazó levél) útján is érvényesíteni. A jelen pontban foglaltak alkalmazása érdekében bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérlet hatálya alatt létesített valamennyi új bankszámlájáról bérbeadót a számlanyitást követően haladéktalanul írásban tájékoztatja és egyidejűleg a bérbeadó rendelkezésére bocsátja az új bankszámlára vonatkozó és az érintett bank által már záradékolt és cégszerűen aláírt inkasszó elfogadására vonatkozó és a jelen bérlet 7. számú mellékletének megfelelő felhatalmazás egy eredeti példányát. Amennyiben bérlő nem tesz eleget a jelen pont alapján fennálló kötelezettségének, az a bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

A bérleti szerződések 18.4. pontja szerint, amennyiben bérlő a jelen bérlet alapján fizetendő bármely összeg kifizetésével késedelembe esik, bérbeadó a jelen bérlet szerinti egyéb jogosultságai gyakorlása mellett jogosult a jelen bérlet alapján fennálló bármely hátralék összegét a jelen bérlethez 9. számú mellékletként csatolt készfizető kezességről rendelkező okirat alapján is érvényesíteni.

A bérleti szerződések a K.i üzletközpontban található S-6 jelű bérleményre kötött bérleti szerződés kivételével mind tartalmazták azt a 18.5. pontot, amely szerint, amennyiben bérlő a jelen szerződés alapján őt terhelő valamely kötelezettségének (különösen bérleti díj, közös költség, közüzemi díj fizetési kötelezettség) nem vagy késedelmesen tesz eleget, a bérbeadó jogosult a 12. számú mellékletként csatolt Megállapodás alapján az összes, vagy bármely, bérbeadó és bérlő között fennálló bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal, kártérítési és kártalanítási kötelezettség nélkül megszüntetni.

A bérleti szerződések 19.1. pontja szerint a jelen bérletet a felek rendes felmondással egyoldalúan nem szüntethetik meg.

A 19.2.1. pont értelmében a bérbeadó a bérlő 16.1.1. pontban meghatározott szerződésszegései esetén jogosult a bérletet felmondani a bérlőt a teljesítésre és a következményekre figyelmeztetéssel történő írásbeli felhívásban meghatározott 8 naptári napos határidő eredménytelen lejárta követő további 8 naptári napon belül írásban megküldött felmondással. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

A 19.2.2. pont szerint a bérbeadó a bérlő 16.1.2. pontban meghatározott szerződésszegése esetén jogosult a bérletet felmondani a bérlőt a teljesítésre és/vagy a következményekre figyelmeztetéssel történő írásbeli felhívásban megjelölt határidő eredménytelen lejártát követő további 15 naptári napon belül megküldött írásbeli felmondással. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

A bérleti szerződések 19.3.1. (g) (ii) pontja akként rendelkezett, hogy a bérlet megszűnik és a felek mentesülnek az őket terhelő kötelezettségek alól, ha bármely bérlői szerződésszegési eset bekövetkezte miatt a bérbeadó a bérlemény birtokát a 21.4. pontban foglaltak szerint jogos önhatalommal visszaveszi.

A bérleti szerződések 19.4. pontja szerint, amennyiben a bérlet bármilyen okból megszűnik, a bérlő köteles a bérlemény bérlő általi kiürítésének és bérbeadó részére történő átadásának időpontjáig az időarányos bérleti díjat, közös költséget, közüzemi díjakat, és egyéb, a bérlő által fizetendő költségeket a bérbeadónak megfizetni.

A szerződések 20.1. pontja értelmében a bérbeadót a Ptk. 429. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg a bérlő bérlemény területén lévő vagyontárgyai felett a bérlő jelen bérlet alapján fennálló és esedékessé vált bérleti díj, közös költség és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok összege után járó késedelmi kamat erejéig.

A szerződések 20.2. pontja szerint amennyiben a bérletet a bérbeadó felmondja, vagy a bérlet bármely más ok miatt szűnik meg, a bérlő a bérleményben lévő vagyontárgyait csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szállíthatja el, illetve a bérbeadó a vagyontárgyak elszállítását megakadályozhatja, továbbá az engedélye nélkül elszállított vagyontárgyakat a bérlő költségére visszaszállít(tat)hatja.

A bérleti szerződések 21.1. pontja értelmében, ha a szerződés, vagy a bérbeadó másként nem rendelkezik, a bérlet megszűnésének napján délután 5 óráig (a kiürítés napja) a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és a bérbeadó birtokába visszaadni a 21.2. pontban foglaltak szerint.

A szerződések 21.4. pontja kimondta, hogy amennyiben a bérlő nem tesz eleget a bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a 21.1-21.2. pontokban foglaltak szerint, illetve bármely bérlői szerződésszegési eset bekövetkezése esetén a bérbeadó külön-külön, de választásától függően együttesen is jogosult – egyebek mellett – a rPtk. 115. §-ának rendelkezései alapján akár jogos önhatalommal a bérleménybe behatolni és a bérlőt a bérleményből kilakoltatni, a bérleményben lévő ingóságokat eltávolítani, a záratat kicserélni, és a bérlő vagy a nevében eljáró bármely más személyeknek az Ingatlan területére való belépését megakadályozni [b) pont], megakadályozni a bérlemény bérlő általi további hasznosítását [c) pont].

A 22.2. pontok rögzítették, hogy a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó minden olyan kárát (elmaradt hasznát és tényleges kárát is beleértve) és költségét, amelyet a bérbeadó a bérlőnek felróható okból, vagy a bérlő jelen bérlet vagy jogszabályok alapján fennálló kötelezettségeinek megszegésével szenvedett el.

A bérleti szerződések 22.3. pontja szerint a bérbeadó köteles megtéríteni a bérlőnek okozott minden olyan kárt, amelyet a bérbeadó a bérletben meghatározott kötelezettségeinek megszegésével felróhatóan okozott a bérleményben, a bérlő által a bérleményben elhelyezett berendezésekben és felszerelésekben vagy bérlő áruiban.

A szerződések 24.6. pontja értelmében a jelen szerződés alapján küldendő valamennyi értesítést írásba kell foglalni, és a másik félnek az alábbiakban megjelölt értesítési címére, a jelen pontban meghatározott módon a másik féllel közölni kell. A jelen bérlet eltérő rendelkezése hiányában joghatás csak a jelen pontban meghatározott módon megtörtént közléshez fűződhet. Az értesítések – egyebek mellett – akkor tekintendők közöltnek, ha tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladóhoz visszaérkezett a

tértivevény, a kézbesítési időpontjaként megjelölt napon, illetőleg amennyiben a visszaérkezett tértivevény alapján a kézbesítés időpontja egyértelműen nem állapítható meg, a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének napján. Amennyiben a tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött értesítés „nem kereste”, illetőleg „a címzett ismeretlen helyre költözött” megjegyzéssel érkezik vissza a feladóhoz, és a küldeményen a címzettnek az alábbiakban megjelölt címe szerepel, az értesítés a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek tekintendő [c) pont], vagy faxüzenetként megküldött értesítés esetén a sikeres továbbítást igazoló, ún. visszaigazolóson jelzett napon [d) pont]. Az értesítés közlése kizárólag a megjelölt kapcsolattartó személyeknek címezve, a meghatározott értesítési címre történő megküldéssel történhet. A felek a bérleti szerződések 24.6. pontjában rögzítették a bérlő részéről megjelölt kizárólagos kapcsolattartó személyt és értesítési címet, amely a K-i üzletközpontban található S-6 jelű és a Kö-i üzletközpontban található S-6 jelű bérleményre kötött bérleti szerződések esetében „alperes2, cím6., Telefonszám: telefonszám2, Telefax: telefaxszám2, telefaxszám3”, a D-i üzletközpontban található S-4 és S-11 jelű, a B-i üzletközpontban található S-8 és S-9 jelű, valamint a Ka-i üzletközpontban található S-1 jelű bérleményre kötött bérleti szerződések esetében „alperes2, vezető tisztségviselő, alperes1 Telefonszám: telefonszám2, Telefax: telefaxszám2” volt.

A bérleti szerződésekhez csatolt 9. számú mellékletek szerint a szerződéskötések napján a felperes mint jogosult, az I. rendű alperes mint kötelezett és a II. rendű alperes mint kezes megállapodásokat kötöttek készfizető kezességvállalásról.

A Ka-i S-1 jelű bérleményre kötött bérleti szerződéshez csatolt 12. számú melléklet szerinti szerződésmódosítás 2. pontja értelmében amennyiben a bérlő a bérleti szerződésekben foglalt bármilyen (különösen bérleti díj, közös költség, közüzemi díj) fizetési kötelezettségének a szerződésmódosítás aláírását követő időszakra vonatkozóan nem, vagy késedelmesen tesz eleget, akkor az valamennyi bérleti szerződés értelmében lényeges kötelezettség megsértésének minősül, és a bérbeadó jogosult az összes, vagy bármely bérleti szerződést rendkívüli felmondással felmondani a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott módon.

A felek a 12. számú melléklet szerinti szerződésmódosítást először a Kö-i üzletközpontban található S-6 jelű bérleményre kötött bérleti szerződés megkötésekor, majd ezt követően az új bérleti szerződések megkötésének napján minden alkalommal kiterjesztették az újonnan megkötött, valamennyi perbeli szerződésre.

[2] A 2007. október 25. napján kelt vállalkozói hitelszerződés alapján az I. rendű alperes mint adós és az dologi adós mint dologi adós a takarékszövetkeztől felvett 40.000.000 forint összegű kölcsönt készpénzben, egyetemleges kötelezettséggel. A hitel célja beruházás, árukészlet feltöltés, forgóeszköz pótlás volt, a rendelkezésre bocsátás módja pedig folyósítás szakaszosan, számlák alapján. A teljes kölcsöntartozást és járulékait legkésőbb 2017. október 1. napjáig kellett hiánytalanul visszafizetni.

[3] A felperes az I. rendű alperes fizetési kötelezettségéről az alábbi bérlemények vonatkozásában, az alábbi keltezéssel, az alábbi számlákat állította ki:

K. S-6:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám7	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28	2009.01.08.	2009.01.23.	524.499 Ft
számlaszám8	Villany 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	33.027 Ft
számlaszám9	Villany 2009.01.01-31.	2009.02.09.	2009.02.19.	25.425 Ft
számlaszám10	Vízóra csere	2009.08.05.	2009.08.20.	21.250 Ft
számlaszám11	Festés, üvegezés	2009.09.17.	2009.10.02.	112.278 Ft

Kö S-6:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám3	Bérleti díj + közös költség 2008.08.01-31.	2008.07.10.	2008.07.25.	311.113 Ft
számlaszám4	Bérleti díj + közös költség 2008.10.01-31.	2008.09.04.	2008.09.19.	320.053 Ft
számlaszám5	Bérleti díj + közös költség 2008.12.01-31.	2008.11.06.	2008.11.21.	344.793 Ft
számlaszám6	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.04.	2008.12.19.	350.692 Ft
számlaszám12	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28.	2009.01.08.	2009.01.23.	355.159 Ft
számlaszám13	Villany 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	28.285 Ft
számlaszám14	Villany 2009.01.01-31.	2009.02.09.	2009.02.19.	11.460 Ft

B. S-8:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám15	Bérleti díj + közös költség 2008.12.01-31.	2008.11.05.	2008.11.20.	196.914 Ft
számlaszám16	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.04.	2008.12.19.	200.283 Ft
számlaszám17	Bérleti díj + közös költség	2009.01.07.	2009.01.22.	202.834 Ft

	2009.02.01-28.			
számlaszám18	Villany + víz 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	30.396 Ft

B. S-9:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám19	Bérleti díj + közös költség 2008.07.01-31.	2008.06.05.	2008.06.20.	403.500 Ft
számlaszám20	Bérleti díj + közös költség 2008.09.01-30.	2008.08.12.	2008.08.27.	392.147 Ft
számlaszám21	Bérleti díj + közös költség 2008.10.01-31.	2008.09.08.	2008.09.23.	397.915 Ft
számlaszám22	Bérleti díj + közös költség 2008.12.01-31.	2008.11.05.	2008.11.20.	428.674 Ft
számlaszám23	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.04.	2008.12.19.	436.011 Ft
számlaszám24	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28.	2009.01.07.	2009.01.22.	441.561 Ft
számlaszám25	Villany 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	19.974 Ft
számlaszám26	Biztonsági rács javítása	2009.12.09.	2009.12.24.	36.375 Ft
számlaszám27	Gipszkarton bontás, szerelés	2009.12.09.	2009.12.24.	90.250 Ft

D. S-4:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám28	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.04.	2008.12.19.	276.531 Ft
számlaszám29	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28.	2009.01.07.	2009.01.22.	280.051 Ft
számlaszám30	Villany 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	2.264 Ft
számlaszám31	Villany 2009.01.01-31	2009.02.09.	2009.02.19.	1.656 Ft

számlaszám32	Riasztórendszer áthelyezése	2009.11.17.	2009.12.02.	78.656 Ft
--------------	-----------------------------	-------------	-------------	-----------

D. S-11:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám33	Bérleti díj + közös költség 2008.08.01-301.	2008.07.07.	2008.07.22.	343.486 Ft
számlaszám34	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.04.	2008.12.19.	387.151 Ft
számlaszám35	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28.	2009.01.07.	2009.01.22.	392.080 Ft
számlaszám36	Villany 2008.12.01-31.	2009.01.09.	2009.01.19.	18.929 Ft
számlaszám37	Villany 2009.01.01-31	2009.02.09.	2009.02.19.	14.369 Ft

Ka. S-1:

Számlaszám	Szolgáltatás	Számla kelte	Fizetési határidő	Összege
számlaszám38	Bérleti díj + közös költség 2009.01.01-31.	2008.12.05.	2008.12.20.	202.617 Ft
számlaszám39	Bérleti díj + közös költség 2009.02.01-28.	2009.01.08.	2009.01.23.	205.196 Ft

[4] A felperes 2009. január 18. napján a K-i S-6 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű, valamint a Ka-i S-1 jelű bérleményt lezárta a bérlemény bejárati rácsán plomba elhelyezésével és a bejárati rács lezárásával. A lezárásról készült jegyzőkönyvek szerint az I. rendű alperes a fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a felperes a bérleti, albérleti szerződések 20. pontja és a rPtk. 429. §-a alapján fennálló törvényes zálogjogát gyakorolja. A felperes a zálogjog gyakorlásáról 2009. január 21. napján kelt levélben értesítette az I. rendű alperest. A bérlemények lezárásnak időpontjában a D-i üzlet arany áru 79.102.250 forint, az ezüst áru 31.043.441 forint, az egyéb áru 18.069.445 forint, a Ka-i üzlet ezüst áru 1.303.565 forint, az egyéb áru 16.682.499 forint értéket képviselt.

[5] A felperes 2009. január 19. napján kelt hét darab I. rendű alpereshez intézett fizetési felszólításban bérleményenként 8 napos határidő tűzésével a szerződések 19.2. pontjára hivatkozással felmondás jogkövetkezményével az alábbi tartozások megfizetésére hívta fel az I. rendű alperest: a K-i S-6 jelű bérlemény vonatkozásában a számlaszám8 számú számla teljes összege, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám3, a számlaszám4, a számlaszám5, a számlaszám6 és a számlaszám13 számú számla teljes összege, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám15, a számlaszám16 és a számlaszám18 számú számla teljes összege, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám19, a számlaszám20, a számlaszám21, a számlaszám22, a számlaszám23 és a számlaszám25 számú

számla teljes összege, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám28 és a számlaszám30 számú számla teljes összege, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám33 számú számla összegéből 82.867 forint, a számlaszám34 és a számlaszám36 számú számla teljes összege, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám38 számú számla összegéből 2.000 forint. A felperes a fizetési felszólításokat az ugyanezen a napon kelt kísérlével és adási nyugta szerint 2009. január 19. napján sikeresen elküldte a telefaxszám5 és a telefaxszám7 faxszámra. A felperes a Kö-i S-6 jelű bérleményre vonatkozó fizetési felszólítást az ahhoz kapcsolt belföldi térítvevény tanúsága szerint 2009. január 20. napján a alperes1 alperes2 cím6. címre postán feladta, ahonnan a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza.

[6] Az I. rendű alperes a 2009. január 21. napján kelt felpereshez intézett levelében kifogásolta a felperes zálogjogának fennállását és annak terjedelmét, valamint jelezte, hogy az üzletekben az üzletek vásárlóinak, illetőleg beszállítóinak tulajdonát képező ingóságok találhatóak.

[7] Az I. rendű alperes a 2009. január 23. napján kelt, a felpereshez intézett nyilatkozatával valamennyi bérleti, illetve albérleti szerződést rendkívüli felmondással, 2009. január 23. napjával felmondta. A felmondás okaként azt jelölte meg, hogy a felperes a K-i S-6, a Ka-i S-1, valamint a D-i S-4 és S-11 bérleményt jogellenesen és önhatalommal lezárta, az üzleteket áramtalanította. Az üzletek vásárlóinak, illetőleg beszállítóinak tulajdonát képező ingók találhatóak, melyek kiadásának a felperes többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget. További indok a 2008. nyarán történt betöréses lopás miatt elszenvedett kára a B-i ékszerüzletükben, amellyel kapcsolatban a felperes szerződésszegő magatartást tanúsított, mivel a felmondás dátumáig nem reagált a 2008. június 10-én kelt és postára adott ajánlott levélpostai küldeményére.

Az I. rendű alperes a felmondó levelet a felperes Ingatlangazdálkodás cím2 címre ajánlott, térítvevényes küldeményként 2009. január 24. napján feladta. A felperes a felmondó nyilatkozatot legkésőbb 2009. január 29. napján átvette.

[8] A felperes 2009. január 28. napján kelt hét darab különálló, I. rendű alpereshez intézett levélben a bérleti szerződéseket külön-külön, a szerződések 19.2.1. pontja alapján, a 2009. január 19. napján kelt és ugyanezen a napon átvett felszólító levelekre hivatkozással 2009. február 28. napjával felmondta, amely felmondások okaként az I. rendű alperes bérleti díj, közös költség és közműdíj hátralékát jelölte meg. A postai úton, ajánlott küldeményként feladott felmondó levelek a alperes1 Bp. Kft. cím7 címről és a alperes1 Bp. Kft. cím6. címről is „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza, a felvétel kelte mindkét esetben 2009. január 29. napja volt. A felperes az adási hibanaplók szerint 2009. január 29. napján sikertelenül kísérelte meg elküldeni a felmondó leveleket a K-i S-6 jelű, a Kö-i S-6 jelű, B-i S-8 jelű és Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a telefaxszám3 faxszámra, valamint a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a telefaxszám2 faxszámra.

[9] A felperes a takarékszövetkezet1 által biztosított 2008. május 26-i bankgaranciákból 2009. január 29. napján a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében 580.356

forintot, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében 1.263.501 forintot, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében 207.196 forintot, majd 2009. március 5. napján 380.437 forintot, így a Ka-i S-1 jelű bérlemény vonatkozásában összesen 587.633 forintot hívott le. A felperes a lehívott bankgaranciákat a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám15 és számlaszám16 számú számlákban lévő bérleti díj és közös költség tartozás teljes összegének, valamint a számlaszám17 számú számlában lévő bérleti díj és közös költség tartozásból 183.159 forint összegnek, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám19, számlaszám20 és számlaszám21 számú számlákban lévő bérleti díj és közös költség tartozás teljes összegének, valamint a számlaszám22 számú számlában lévő bérleti díj és közös költség tartozásból 69.939 forint összegnek, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám38 számú számlában lévő bérleti díj és közös költség tartozásból 200.617 forint összegnek és a számlaszám48 számú pénzügyi értesítő levélben szereplő kötbérből 587.633 forint összegnek a kiegyenlítésére számolta el.

A 2006. október 26. napján kelt számlaszám1 számú számla szerint az I. rendű alperes a felperesnél a K.i S-6 jelű bérleményre vonatkozó bérleti szerződés biztosítására 1.580.295 forint összegű óvadékot helyezett el, amelyet a felperes 2009. április 8. napján a pénzügyi értesítő levél száma számú pénzügyi értesítő levélben foglalt 2.000.000 forint összegű kötbér kiegyenlítésére használt fel.

A 2007. március 26. napján kelt számlaszám2 számú számla szerint az I. rendű alperes a felperesnél a Kö-i S-6 jelű bérleményre vonatkozó bérleti szerződés biztosítására 1.011.193 forint összegű óvadékot helyezett el, amelyet a felperes a számlaszám3, számlaszám4 és számlaszám5 számú számlákban lévő bérleti díj és közös költség tartozás teljes összegének, valamint a számlaszám6 számú számlában lévő bérleti díj és közös költség tartozásból 35.234 forint összegnek a kiegyenlítésére használt fel.

[10] A 2009. május 14. napján kelt kölcsönszerződés alapján az I. és II. rendű alperes mint adósok a takarékszövetkezetlőtől 5.000.000 forint összegű kölcsönt vettek fel. A kölcsönösszeg felhasználásának célja forgóeszköz finanszírozás volt. A kölcsönösszeget és járulékait legkésőbb 2011. május 13. napjáig kellett hiánytalanul visszafizetni.

[11] A K.i Városi Bíróság a 2009. június 18. napján hozott határozatszám4 számú fellebbezésre tekintet nélkül, előzetesen végrehajtható végzésében ideiglenes intézkedéssel kötelezte a jelen per felperesét, hogy a K.i S-6 jelű üzlet lezárását szüntesse meg, és onnan a jelen per I. rendű alperese részére biztosítsa az ingóságok elszállítását.

[12] K.en a cím8 szám alatti felperes üzletház folyósóján felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint „aznap” (2009. június 19.) az üzlet megnyitását az I. rendű alperes képviselője részére a helyi operátor megtagadta. A 2009. június 19. napján kelt, közjegyző1 K.i közjegyző által a K., cím8 szám alatt, a felperes üzletház épületében található ékszerboltban 14:30 órakor felvett jegyzőkönyv száma1 számú közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyv szerint az I. rendű alperes képviselőjében megjelent I.r. alperes volt ügyvezetője az ékszerboltot saját felelősségére felnyitatta, és az ott található árukészletet kollégáival együtt dobozokba rakta, majd biztonságos helyre szállította. A közjegyző 14 óra 55 perc és 16 óra 35 perc között nem volt a helyszínen.

[13] A felperes a ügyvéd1 ügyvédnek megküldött 2009. június 25. napján kelt levélben a B-i S-8 és S-9 jelű bérlemény vonatkozásában a 2009. június 29. napján kelt két levélben a Ka-i S-1 jelű, valamint a D-i S-4 és S-11 jelű bérlemény vonatkozásában arra szólította fel az I. rendű alperest, hogy a felszólítás kézhezvételét követő 3 naptári napon belül a felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket, felszerelési tárgyakat szerelje le és szállítsa el, valamint a bérleményt a szerződések 21.2. és 21.3. pontja alapján állítsa helyre. A felszólítások az ügyvéd címéről „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza a felpereshez.

[14] A K.i Városi Bíróság a 2009. július 1. napján kelt határozatszám6 számú, a Zala Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2009. október 22. napján kelt határozatszám7 számú határozatával jogerős ítéletében azonnali hatállyal kötelezte a felperest, hogy a K., cím8 szám alatti felperes áruházban az S-6 jelű üzlet lezárását szüntesse meg, és onnan biztosítsa az I. rendű alperes számára az ingóságok elszállítását.

[15] A felperes a 2010. május 4. napján kelt, a ügyvéd1 Irodának küldött levelében közölte az I. rendű alperessel, hogy hozzájárul a Ka-i bérlemény bizsu/divatékszer árukészletének I. rendű alperes általi elszállításához. A felperes a levelet az adási nyugta szerint 2010. május 5. napján a telefaxszám6 faxszámra sikeresen elküldte, majd 2010. június 11. napján – ugyancsak a fenti faxszámra küldve – a közlést megismételte.

A felperes 2010. július 20. napján kelt, ugyanezen a napon a fenti faxszámra megküldött levelében felszólította az I. rendű alperest, hogy a D-i és a Ka-i bérleményekben található árukészletét szállítsa el, mivel a zálogjogát a továbbiakban nem kívánja érvényesíteni. A felperes felszólító levelét postai szolgáltató útján is megkísérelte kézbesíteni a alperes1. cím9 címre, amely levél – utánküldéssel – a alperes1 Bp. Kft. cím7 címről „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza; a felvétel napja 2010. július 29. napja volt.

[16] A 2010. augusztus 5. napján kelt közjegyző2 D-i közjegyző által a 7200 D., Köztársaság u. 7. szám alatt lévő felperes üzletház épületében felvett jegyzőkönyv száma3 számú közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyv szerint az S-11 számú üzlet ajtaján kívülről sem plomba, sem pecsét nincs. Az üzlet üres; hiányzik a teljes árukészlet és az I. rendű alperes papírjai, valamint a pénztárgép is. Az S-4 jelű üzlet bejáratí ráros ajtajáról a plomba hiányzik. Az üzletben – a trezoron kívül – aranytárgy nem található. Az I. rendű alperes ügyvezetője a trezorból kivett arany árut vonalkód leolvasásával leltározta. Leltározta továbbá a karórákat is. Rögzítették azon berendezési tárgyakat, amiket az I. rendű alperes elvitt.

A felperes a D-i felperes áruház S-11 és S-4 jelű bérleménye árukészletének és egyéb, állagsérelem nélkül eltávolítható ingóságainak kipakolásáról és elszállításáról 2010. augusztus 5. napján jegyzőkönyvet vett fel, amelyet az I. rendű alperes nem írt alá.

[17] A felperes a 2010. augusztus 11. napján kelt, a ügyvéd1 Irodának és ugyanezen a napon a telefaxszám6 faxszámra is megküldött levelében közölte az I. rendű alperessel, hogy a D-i ékszerüzletben maradó árukészletért a továbbiakban felelősséget nem vállal, őrzését a továbbiakban nem biztosítja, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes 2010.

augusztus 5. napján az árukészletnek csak egy részét szállította el. Felszólította, hogy a Ka-i üzletben található árukészletet is szállítsa el. A felperes a levelét postai szolgáltató útján is megkísérelte kézbesíteni a ügyvéd1 Iroda cím11 címre, ahonnan az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A felvétel napja 2010. augusztus 12. napja volt.

[18] A 2010. augusztus 24. napján kelt közjegyző3 Ka-i közjegyző által a Ka., cím12 szám alatt lévő felperes üzletház épületében felvett jegyzőkönyv száma4 számú közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyv szerint az üzlethelyiségben fellelhetőek voltak az I. rendű alperes tulajdonát képező különböző berendezési és felszerelési tárgyak, azonban a páncélkazetta, a pénztárgép és bizonylatok nem voltak ott.

A felperes a Ka-i felperes áruháza S-1 jelű bérleménye árukészletének és egyéb ingóságainak vonatkozásában az átadás-átvételi eljárás megkísérléséről 2010. augusztus 24. napján 12 óra 31 perckor jegyzőkönyvet vett fel, amelyet az I. rendű alperes nem írt alá.

A felperes a 2010. augusztus 30. napján kelt, ugyanezen a napon a telefaxszám6 faxszámra megküldött, a ügyvéd1 Irodának címzett levelében rögzítette, hogy 2010. augusztus 24. napján a Ka-i áruházban megjelent I. rendű alperes csak a pénztárgépet, bizonylatokat, egyéb árukészleten felüli ingóságait vette át, ezt meghaladóan sem az árukészletről felvett leltáríveket, sem az árukészletet nem kívánta átvenni, illetve elszállítani. Ismételten felhívta a figyelmet arra, hogy a felperes a D-i és a Ka-i bérleményben hagyott árukészletért a továbbiakban nem vállal felelősséget. A felperes a levelét postai szolgáltató útján is megkísérelte kézbesíteni a ügyvéd1 Irodának, ahonnan az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A felvétel napja 2010. augusztus 31. napja volt.

[19] A D-i üzletben fellelhető ezüsttárgyak felületén szürke ezüstsulfid réteg és egyéb piszokszennyeződések keletkeztek, az ezüst ékszerek ebben az állapotukban nem forgalomképesek. Az ezüst ékszerek tisztításának és újra ezüstözésének költsége 1.152.957 forint, az átdolgozás költsége 8.647.179 forint.

A divatékszereket, dísztárgyakat és órákat mindkét üzletben szakszerűtlenül, papírdobozokba és nejlon reklámszatyrokba ömlesztve tárolták. A divatmúlásból és a szakszerűtlen tárolásból értékcsökkenés keletkezett, amelynek mértéke a D-i üzletben található egyéb tárgyak esetében 17.165.973 forint, a Ka-i üzletben található egyéb tárgyak esetében 15.848.374 forint, az értékcsökkenés összmértéke 41.661.526 forint.

[20] A felperes 2009. január 29-én a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz benyújtott keresetlevelében elsődlegesen a bérleti és albérleti szerződések 20. pontja és a Ptk. 429. §-a alapján fennálló törvényes zálogjoga érvényesítésének a biztosítását és az I. rendű alperes annak tűrésére kötelezését kérte, hogy az 5.000.000 forint + áfa összegű követelését a zálogba vett ingóságokból kielégítse. Másodlagos kereseti kérelmében az I. rendű alperes 5.000.000 forint bérleti díj és közös költség és ennek 2008. június 20-tól a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezését kérte. 2009. május 28-án e keresete összegét 7.694.831 forintra emelte fel.

A 2010. július 23-i keresetváltoztatásában bejelentette, hogy a zálogjogát nem kívánja érvényesíteni és hozzájárul ahhoz, hogy az I. rendű alperes a bérleményekből az árukészletet elszállítsa.

[21] A felperes a többször módosított és felemelt keresetében az I. és II. rendű alperes 29.033.640 forint bérleti díj, közös költség, kötbér és ennek 2008. június 20. napjától számított, a kifizetés napjáig járó, középárányosan számított, a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamata és a perköltsége egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte.

Kérte továbbá az I. rendű alperest 52.092.227 forint elmaradt haszon és felmerült költség megfizetésére kötelezni a D-i S-11 jelű bérleménnyel kapcsolatban.

A 29.033.640 forint összegű követelése 4.076.974 forint bérleti díjat és közös költséget, 185.785 forint közműdíjat, 338.809 forint „továbbszámlázási díjat”, 3.432.072 forint kötbért és 21.000.000 forint szerződésszegés miatti kártérítést tartalmazott az alábbi bontásban.

A K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám7 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség, a számlaszám8 és számlaszám9 számú számlákba foglalt közműdíj (villany), valamint a számlaszám10 számú számlában foglalt vízóra csere (továbbszámlázás) és a számlaszám11 számú számlában foglalt festés (továbbszámlázás) teljes összege, a pénzügyi értesítő levél száma számú pénzügyi értesítő levélben foglalt biztosítási kötvény benyújtásának elmulasztása miatti kötbérből 419.705 forint és a számlaszám40 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám6 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelésből 315.458 forint, a számlaszám12 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség, a számlaszám13 és számlaszám14 számlákban foglalt közműdíj (villany) teljes összege és a számlaszám41 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám18 számú számlában foglalt közműdíj (villany) teljes összege, a számlaszám17 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelésből 19.675 forint, a számlaszám42 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt bérleti szerződés bérlőnek felróható okból megszűnése miatti kötbér és a számlaszám43 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám22 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelésből 358.735 forint, a számlaszám23 és számlaszám24 számú számlákban foglalt bérleti díj és közös költség, a számlaszám25 számú számlában foglalt közműdíj (villany), valamint a számlaszám26 számú számlában foglalt biztonsági rács javítás (továbbszámlázás), a számlaszám27 számú számlában foglalt gipszkarton bontás, szerelés (továbbszámlázás) költsége és a számlaszám44 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám28 és számlaszám29 számú számlákban foglalt bérleti díj és közös költség, a számlaszám30 és számlaszám31 számú számlákban foglalt közműdíj (villany), a számlaszám32 számú számlákban foglalt riasztórendszer áthelyezés (továbbszámlázás) költsége és a számlaszám45 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében: a számlaszám33 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelésből 82.867 forint, a számlaszám34 és számlaszám35 számú számlákban foglalt bérleti díj és közös költség, a számlaszám36 és számlaszám37 számú számlákban foglalt közműdíj (villany), valamint a számlaszám46 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt inkasszó benyújtásának elmulasztása miatti kötbér és a számlaszám47 számú értesítő levél szerinti kártérítés teljes összege.

A Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám38 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelésből 2.000 forint, a számlaszám48 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt inkasszó benyújtásának elmulasztása miatti kötbérből 12.367 forint, a számlaszám39 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség, valamint a számlaszám49 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt bérleti szerződés bérlőnek felróható okból megszűnése miatti kötbér és a számlaszám50 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt, bérleti szerződés bérlőnek felróható okból megszűnése miatti kártérítés teljes összege.

E követelése alátámasztására előadta, hogy a zálogjog érvényesítését a rPtk. 429. § (3) bekezdésében meghatározott perindítási határidőn belül előterjesztett keresettel kérte. A kereset leszállításával majd felemelésével a perindításhoz kapcsolódó eljárásjogi és anyagi jogi joghatások nem szűntek meg. A rPp. 146. § (1) bekezdése nem zárja ki, hogy az elsőfokú eljárás során a zálogjog érvényesítése és a bérleti díj megfizetése iránti kérelmét további, ugyanabból a jogviszonyból eredő követelések alapján is előterjessze.

Kifejtette, hogy a bérleti szerződések az I. rendű alperesnek felróható okból szűntek meg. Az I. rendű alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségével jelentős késedelembe esett, továbbá 2009. január első hetében a Kö-i és a B-i üzletekből az értesítése és engedélye nélkül kiköltözött, a számláinak rendezése és az üzlet helyreállítása nélkül. Ezért a bérleményeket – a rPtk. 429. §-a és a bérleti szerződések 20. pontja által biztosított zálogjogával élve – 2009. január 18. napján lezárta, és 2009. január 28. napján a szerződéseket február 28-i hatállyal felmondta.

A bérlemények lezáráskor az I. rendű alperesnek fennálló lejárt tartozása volt; a K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 33.027 forint, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 1.354.936 forint, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében 427.593 forint, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében 2.078.221 forint, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében 278.795 forint, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében 488.947 forint, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében pedig 2.000 forint. Az I. rendű alperes 2008. július 29. napján teljesített 835.577 forint utalást, amelyből 180.978 forintot a 2068440 számú számlára, 393.980 forintot a 2068441 számú számlára, a fennmaradó 260.619 forintot a számlaszám33 számú számlára számolt el, így ez utóbbi számla tekintetében 82.867 forint fennmaradó összeg megfizetetlen maradt a számla teljes 343.486 forint összegéből.

A lezárásokat megelőzően a bérleti szerződéseknek megfelelően felszólította az I. rendű alperest a fennálló és lejárt fizetési kötelezettségeinek teljesítésére, a K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 2008. szeptember 19. napján, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 2008. szeptember 19. napján és 2008. november 26. napján, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében 2008. november 28. napján, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében 2008. szeptember 19. napján és 2008. december 15. napján, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében 2008. november 28. napján, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében 2008. szeptember 19. napján és 2008. november 28. napján és a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében 2008. szeptember 28. napján. A felszólításokat az I. rendű alperesnek a szerződésekben kézbesítési, értesítési címként megjelölt címére és az I. rendű alperes székhelyére is megküldte. A „nem kereste” postai jelzéssel visszaérkezett küldemények a bérleti szerződések 24.6. c) pontja értelmében a postára adást követő ötödik napon átvettnek tekintendők.

Az I. rendű alperes azzal, hogy írásbeli felszólítás ellenére nem fizette ki a tartozásait, a szerződések 16.1. pontja szerinti súlyos szerződésszegést követett el, ezért a szerződéseknek az Ltv. 25. § (1) bekezdésével maradéktalanul összhangban álló 19.2.1. pontja alapján a szerződéseket az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjával felmondta, így az I. rendű alperes bérleti díj és közös költség fizetési kötelezettsége is ezen napig, 2009. február 28. napjáig állt fenn. A bérleti szerződések 7.2. pontja alapján eddig az időpontig volt jogosult a bérlő tényleges fogyasztása alapján továbbszámolni a közműszolgáltató által kibocsátott

számlából rá eső részt a tárgyhónapot követő hónapban utólag, amelyet az I. rendű alperes a számla kiállításától számított 10 naptári napon belül volt köteles megfizetni. A felmondása maradéktalanul eleget tett a bérleti szerződések 19.2.1. pontjában foglalt feltételeknek.

Az I. rendű alperest a szerződések 21.1. és 21.2. pontja szerint a bérlemények kiürítési és helyreállítási kötelezettsége terhelte, amelynek a B-i S-8 és S-9, valamint a D-i S-4 jelű bérlemények vonatkozásában a felhívása ellenére határidőben nem tett eleget, ezért az I. rendű alperes a bérlemények helyreállításának a díját is köteles megfizetni.

Az I. rendű alperes a szerződések 14.2. és 14.3. pontja alapján köteles lett volna benyújtani a bérleményekre megkötött vagyon- és felelősségbiztosítás kötvényeit, valamint a szerződések 18.3. pontja alapján a cégszerűen kitöltött és záradékolt inkasszókat. Ennek felszólítás ellenére történt elmulasztásával az I. rendű alperes súlyos szerződésszegést követett el, amely alapján a szerződésszegés időtartamára a szerződések 18.1. pontja értelmében napi 50.000 forint hibás teljesítés esetén járó kötbér megfizetését követelheti. A bérleti szerződések az ingatlan vagyonbiztosításhoz, a személyi vagyonbiztosításhoz és a felelősségbiztosításhoz kötődően is tartalmazzanak rendelkezéseket. Az ingatlan vagyonbiztosításhoz kötődően nincs a szerződésekben olyan rendelkezés, hogy annak hiányában nem is kerülhet sor a bérlemény átadás-átvételére. Kötbér jár a D-i S-11 jelű bérlemény vonatkozásában 2009. január 20. napjától, és a Ka-i S-1 jelű bérlemény vonatkozásában 2009. február 16. napjától 2009. február 28. napjáig az inkasszó benyújtásának elmulasztása miatt, valamint a K-i S-6 jelű bérlemény vonatkozásában 2009. január 20. napjától 2009. február 28. napjáig a biztosítási kötvény benyújtásának elmulasztása miatt.

A Kö-i és B-i bérleményeknek az értesítése és engedélye, valamint a számlák rendezése és az üzletek helyreállítása nélküli kiürítése a szerződések 16.1.2. f), h), l), p), q) és r) pontja szerint súlyos szerződésszegésnek minősül. Emiatt is megnyílt a számára a rendkívüli felmondás lehetősége a bérleti szerződések 19.2.1. pontja alapján.

Az I. rendű alperes önmagában azzal is szerződést segett, hogy a Kö-i bérleményt felújítás miatt ürítette ki, ugyanis a bérleti szerződés 12.1. pontja alapján ehhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulására lett volna szükség. Ennek elmaradása a bérleti szerződés 16.1.2. h) pontja szerinti súlyos szerződésszegést valósít meg.

Az I. rendű alperes sem működési engedélyének, sem hatósági és szakhatósági hozzájárulásának meglétét nem tudta igazolni, amely a bérleti szerződések 16.1.2. d) és l) pontjai szerinti súlyos szerződésszegés.

Az I. rendű alperes szerződésszegéseinek mindegyike a bérleti szerződések 18.1. pontja alapján önmagában is alapul szolgálhatott volna a bérbeadó rendkívüli felmondásához.

Álláspontja szerint a bérleti szerződések 18.5. pontja alapján jogosult volt a bérleti szerződéseket egységesen kezelni, és az I. rendű alperes súlyos szerződésszegése miatt együttesen felmondani azokat. A bérleti szerződésekhez csatolt 12. számú melléklet szerinti szerződésmódosítás 2. pontja „cross default klauzula”, amelynek értelmében egyetlen bérleti szerződés megszegése miatti bérbeadói felmondás alkalmas az összes bérleti szerződés egyidejű megszüntetésére. Az I. rendű alperes szerződésszegése megfelelő jogalapot szolgáltatott a bérleti szerződések „cross default klauzula” alkalmazásával történő felmondásához.

A szerződések 18.2. pontja alapján a szerződések I. rendű alperesnek felróható okra visszavezethető megszűnése esetében meghiúsulási kötbérre jogosult a bérleti szerződés hátralévő időszakára, amelyből a teljes felszámítható kötbér összegek helyett bérleményenként 3.000.000 forint összeget kíván érvényesíteni. A kötbérkövetelést a Kö-i és B-i üzletekből való kiköltözés is megalapozza.

Az I. rendű alperes által korábban befizetett óvadékból kiegyenlítette a Kö-i S-6 jelű bérleményre eső bérleti díj és közös költség követelése, valamint a K-i S-6 jelű bérleménnyel kapcsolatos kötbér követelése egy részét.

Az I. rendű alperes felmondása nem volt jogszerű, az a szerződések megszüntetésére nem volt alkalmas. A törvényes zálogjogát, ennek biztosítása érdekében az üzletek lezárását jogszerűen gyakorolta, így az I. rendű alperes felmondása megfelelő jogalap hiányában érvénytelen, ahhoz joghatás nem fűződik. A szerződések 20.1. pontja alapján a zálogjog érvényesítése az I. rendű alperes bérleti díj, közös költség, közüzemi díj és kötbér tartozásaira is kiterjedhetett. A zálogjog gyakorlás terjedelme nem eltúlzott mértékű, a szerződések 20.1. pontja alapján a teljes árukészlet lefoglalására jogosult volt.

Az I. rendű alperes felmondásának átvételét nem vitatta, de azt igen, hogy az átvétel időpontja 2009. január 23. lett volna.

[22] A II. rendű alperes marasztalása iránti kérelmét a bérleti szerződések 9. számú mellékletének 27. pontjára, a készfizető kezesség vállalására, a rPtk. 272. §-ára, 273. § (2) bekezdésére és 274. § (2) bekezdésére alapozta.

[23] A D-i S-11 jelű bérleménnyel összefüggésben előterjesztett 52.092.227 forint elmaradt haszon és felmerült költség megfizetése iránti kereseti kérelmét a rPtk. 339. § (1) bekezdésére alapozta.

Előadta, hogy a bérleti szerződések – nem vitatottan – megszűntek. A 2010. július 20. napján kelt, majd a 2010. augusztus 11. napján megküldött felszólító levélben is felhívta az I. rendű alperest, hogy az ingóságait szállítsa el az D-i S-11 jelű bérleményből. 2010. augusztus 5. napján megkísérelték az átadás-átvételt, amelyről jegyzőkönyv is készült. Ekkor felhívta az I. rendű alperes figyelmét arra, hogy amennyiben nem szállítja el ékszereit, azokért a továbbiakban nem tud felelősséget vállalni, és azok felelős őrzése a továbbiakban nem kötelezettsége. Az I. rendű alperes a bérleményben található ékszereknek csak töredékét szállította el, a leltárlista felvételét megtagadta. Az I. rendű alperes a szerződés 21.1. pontját megszegve a mai napig nem gondoskodott az árukészlet elszállításáról, semmilyen módon nem működött együtt vele az üzlethelyiség kiürítése érdekében, ezért a mai napig őrzi a helyiségben az I. rendű alperes ingóságait. A fenti körülmények megalapozzák az I. rendű alperes jogellenes magatartását.

Az I. rendű alperes magatartásával okozati összefüggésben nem tudja rendeltetésszerűen használni és hasznosítani a bérleményt, mert kénytelen az üzlethelyiségben tárolni az I. rendű alperes ingóságait. A bérlemény kiemelt elhelyezkedésű, kifejezetten kiadásra szánt helyiség, amely a 2010. és 2019. év közötti időszakban teljesen kihasználatlan maradt az I. rendű alperes felróható, jogellenes és szándékos magatartásának következtében. A bérleti szerződés 22.2. pontja értelmében az I. rendű alperes köteles megtéríteni minden olyan kárát – beleértve az elmaradt hasznát is – amelyet felróható okból, vagy a bérleti szerződés, vagy jogszabályok alapján fennálló kötelezettségeinek megszegésével szenvedett el.

A szerződést felmondó 2009. január 28. napi levelében tájékoztatja az I. rendű alperest arról, hogy amennyiben hátralékos fizetési kötelezettségeit a felmondás kézhezvételétől számított 30 napon belül nem teljesíti, a vagyontárgyaival kapcsolatosan keletkezett őrzési és tárolási költségeit az I. rendű alperesre hárítja.

A kára az elmaradt bérleti díj összegéből és az általa folyamatosan teljesített közös költség összegéből áll. A reálisan várható árbevétel a bérleti szerződésben kikötött bérleti díj és közös költség mértéke indexálva, 10 éves időszakra vetítve. Ebből az összegből azért nem kerülnek levonásra elmaradó költségek, mert a bérbeadástól függetlenül a bérbeadónak fizetnie kellett a közmű díjakat és a közös költséget is. Reálisan számíthatott legalább akkora bérleti díjból és közös költségéből származó bevételre, mint amennyi a bérleti szerződésben kikötésre került; a bérleti díjak azóta emelkedtek.

Ha a kár összege pontosan nem számítható ki, és a további bizonyítástól sem várható eredmény, az összeget a Ptk. 359. § (1) bekezdése alapján általános kártérítésként kérte megítélni.

[24] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. A perköltség körében 16.900.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíj megállapítását kérte, a jogi képviselőjével kötött megállapodásra hivatkozva.

[25] A kereset idézés kibocsátása nélküli elutasítását kérte, tekintettel arra, hogy a zálogjog biztosítása iránti kereset nem határozott. Hivatkozott arra is, hogy a zálogjog érvényesítése iránti kereset 1.600.000 forintos összegről felemelése a rPtk. 429. § (3) bekezdésében meghatározott 8 napos igényérvényesítési határidő elteltével elkésztetnek minősül.

[26] A 29.033.640 forint és járulékai iránti követelése alátámasztására előadta, hogy a bérleti szerződések a 2009. január 23-i rendkívüli felmondásával szűntek meg. A felperes a bérleti szerződéseket ezt megelőzően joghatályosan, a szerződés szerint szabályszerűen kézbesített jognyilatkozattal nem mondta fel. Vele sem a valamennyi bérleti szerződést megszüntető felmondást, sem azokat külön-külön megszüntető felmondásokat nem közölte. Az egyik üzletnél kimutatott bérlői tartozás nem szolgálhat egy másik bérleményre kötött szerződés felmondásának alapjául. Álláspontja szerint joggal való visszaélésnek minősül a valamelyik bérlemény esetén fennálló csekély összegű hátralékra hivatkozással valamennyi üzlet lezárása, 100 milliós árukészlet birtokbavétele, különösen a más biztosíték rendelkezésre állása mellett.

A szerződések általa 2009. január 23-án történt felmondása következtében az ezt követő időszakra szóló bérleti és közüzemi díjak iránti követelés megalapozatlan. A felperes jogellenes és szerződésellenes magatartása miatt az üzlethelyiségeket rendeltetésszerűen használni ez időszakban nem is tudta.

Az ezen időszakig esedékes bérleti díjak és közös költségek tekintetében előadta, hogy a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám3, számlaszám4 és számlaszám5 számú számlában foglalt bérleti díjak és közös költségek 2009. január 18. napján valóban tartozások voltak, azonban ezek az óvadékból kiegyenlítésre kerültek. A számlaszám12 számú számlában foglalt bérleti díj és közös költség követelés 2009. februári időszakra vonatkozott. A számlaszám6 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díjat és közös költséget tartalmazó követelésből 35.234 forint az óvadékból kiegyenlítésre került, a 2009. január 23-át követő időszakra tévesen kiszámlázott összeg 90.501 forint, így a fennmaradó követelés 220.234 forint.

A K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében nem volt lejárt tartozása.

A B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám15 számú számlában foglalt 2008. december havi bérleti díj és közös költség bankgaranciából fedezve lett, nem fennmaradó követelés. A számlaszám16 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség is bankgaranciából lett fedezve, így annak összegéből 50.203 forint visszajár. A számlaszám17 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költséget tartalmaz, részben bankgaranciából lett fedezve, a bankgaranciából fedezett 183.159 forint visszajár.

A B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám19, számlaszám20 és számlaszám21 számú számlákban foglalt bérleti díjak és közös költségek bankgaranciából lettek fedezve. A számlaszám22 számú számlában foglalt 2008. december havi bérleti díj és közös költségből 69.939 forint bankgaranciából lett fedezve, így a fennmaradó követelés 358.735 forint. A számlaszám23 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díjat és közös költséget a 2009. január 23. napjáig esedékes részében elismerte, így a fennmaradó követelés 323.492 forint. A számlaszám24 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj a szerződés megszűnése miatt nem jár.

A D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám28 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díjat és közös költséget a 2009. január 23. napjáig esedékes részében elismerte, azzal, hogy a fennmaradó követelés 205.168 forint. A számlaszám29 számú számla 2009. február havi bérleti díjat és közös költséget tartalmaz, ezért e követelés alaptalan.

A D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám33 számú 2008. augusztus havi bérleti díj és közös költség számlára alapított 82.867 forint követelés alaptalan. A tényleges összeg ez időszakra 343.866 forint volt, ezt 2008. július 29. napján átutalással megfizette. A számlaszám34 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díjat és közös költséget részben, 2009. január 23. napjáig elismerte 287.241 forint összegben. A számlaszám35 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költség követelés alaptalan.

A Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám38 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség követelés részben alapos; a számla összegéből 2008. decemberében felperesnek 200.617 forintot utalt át, a fennmaradó 2.000 forint követelés 23/31 részben alapos. A számlaszám39 számú számla szerinti követelés 2009. február havi bérleti díjat és közös költséget tartalmaz, így megalapozatlan.

A bérleti jogviszony megszűnését követően számlázott közüzemi díjak, azaz a K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám8 és számlaszám9 számú, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám13 számú, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám17 és számlaszám18 számú, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám25 számú, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám30 és számlaszám31 számú, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám36 és számlaszám37 számú számlában foglalt követelések valóban korábbi fogyasztásra vonatkoznak, de az üzletek lezárásakor, 2009. január 18. napján nem voltak késedelmesek. A Kö-i S-6 jelű bérlemény esetében vitatta a számlaszám14 számú számlában foglalt 11.460 forint közműdíjat, mivel 2009. január 2. napját követően nem tudott bemenni az üzletbe.

A Ka-i és a K-i üzlethelyiségekre kötött bérleti szerződésből eredően nem állt fenn tartozása, míg a többi üzletre vonatkozóan fennállt kisebb összegű tartozásból eredő követelés az óvadékból, bankgaranciából térült. A felperes jogszerűtlenül zárta le a bérleményeket, mivel olyan követelésekre alapította a lezárást, amelyek abban az időpontban nem voltak esedékesek. 2009. január 18-án az összes lejárt tartozása 4.530.644 forint volt, míg a felperes által lehívott bankgarancia összege 5.023.644 forint.

A felperes követelésének megalapozottságát vitássá tette az okból is, mivel a felperes a követelése fennálltát számlákkal nem támasztotta alá. A pro forma fizetési értesítő levelek

nem felelnek meg a számlával szemben támasztott jogszabályi követelményeknek, áfa levonására és elszámolására nem alkalmasak.

[27] A helyreállítási kötelezettség megszegésére hivatkozással érvényesíteni kívánt követelés is alaptalan. A felperes szerződésszegése, a bérlemények lezárása miatt nem tudta az üzlethelyiségeket helyreállítani. Nem terhelheti olyan költség, amelyet a felperes a saját érdekkörébe eső okból végeztetett el – így a riasztórendszer átkódolása. A felperes minden számlája, illetve fizetési értesítője a felmondás utáni, amelyből következik, hogy ezek alaptalan követelések.

[28] A hibás teljesítésre alapított kötbérkövetelés megalapozatlan. A szerződések 7. számú melléklete szerinti felhatalmazó levelek, inkasszók aláírásra és a felperes részére átadásra kerültek.

A biztosítások megkötésére a felperesnek felróható okból nem került sor, mivel a magyarországi biztosító társaságok a felperes áruházaiiban található bérleményre vagyonbiztosítást – a műszaki feltételek elégtelenségére hivatkozással – nem kötnek, az erre irányuló kérelmét írásban elutasították.

Hivatkozott arra, hogy a felperes nem kérte a nyitás napján a biztosítási kötvények bemutatását, az üzletek átadását a szerződések 14.2. és 14.3. pontjai alapján nem tagadta meg, így nyilván tudomásul vette a helyzetet. A D-i és B-i bérlemények esetében a felperes volt a bérlő míg ő csak albérlő volt, így a vagyon- és felelősségbiztosítási szerződés megkötése a felperest terhelte.

A szerződések 9.2. pontja szerinti engedély és hozzájárulás beszerzési és átadási kötelezettségének eleget tett, a működési engedélyek rendelkezésre álltak, enélkül az üzletek ki sem nyithattak volna. Ugyanakkor a felperes felmondását nem a működési engedélyek hiányára alapozta.

A felperes meghíúsulási kötbérre nem tarthat igényt, mivel az üzlethelyiségeket jogalap nélkül lezárta; a jogviszonyok megszűnése erre vezethető vissza.

Hivatkozott arra is, hogy a felperes több esetben a szerződés megszűnését követő időszakra nézve kíván kötbér követelést érvényesíteni.

[29] A D-i S-11 jelű bérleménnyel összefüggésben előterjesztett 52.092.227 forint kártérítés iránti kereseti kérelemre tett ellenkérelmében elsődlegesen a rPp. 146/A. § (1) bekezdés alapján, meg nem engedett keresetváltoztatásra hivatkozással, érdemi vizsgálat nélküli elutasítást kért.

Érdemben vitatta, hogy a felperest az általa állított összegű kár érte volna, és vitatta, hogy ez az ő felróható magatartásával összefüggésben állhat. Állította, hogy a felperes az üzletek lezárásával magának okozott kárt, majd megtagadta, hogy mindkét fél részvételével együttesen, üzletenként megfelelő leltárt vegyenek fel. 2009. január 18. és 2010. augusztus 5. napja között a bérlemények kiürítését megakadályozta. Vitatta, hogy a felperes valamennyi ingóság elszállítására felhívta; kizárólag az ékszerek elszállítására hívta fel, amely meg is történt. Vitatta továbbá a felperes 2009. január 28-i felmondásának közlését, megfelelőségét, valamint azt is, hogy a felmondásban foglaltak kifejezett tájékoztatásnak minősülnek az ingatlan kiürítése hiányának következményei tekintetében.

[30] Az I. rendű alperes a 2020. október 19-én érkezett beadványában – korábbi előadását pontosítva – hivatkozott arra, hogy a Ka-i üzlet esetében 640.121 forint, a K-i üzlet esetében 1.655.496 forint túlfizetése keletkezett, amellyel szemben kimutatható tartozások összegét (a Kö-i üzletnél 253.242 forint, a D-i üzletnél 529.625 forint és a B-i üzletnél 201.632 forint) levonva 811.118 forint túlfizetése áll fenn, amelyet a felperes követelésével szemben beszámítási kifogásként kívánt érvényesíteni.

[31] A II. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Az I. rendű alperes által előadottakat osztotta.

Előadta, hogy a készfizető kezesi megállapodások 28. pontjában található azon rendelkezés, hogy „A Kezes nem vitathatja a szerződésszegés tényét, illetve a felperes követelésének jogalapját ésösszecszerúségét”, semmis a rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján, egyrészt jogszabályba, másrészt a jóerkölcsbe ütközés miatt.

[32] Az I. rendű alperes a 2011. március 1-jén érkezett, majd többször módosított viszontkeresetében a felperes 191.589.204 forint és ennek 2009. január 18. napjától a rPtk 301/A. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamata megfizetésére kötelezését kérte elsődlegesen a rPtk. 318. §-a alapján szerződésszegéssel okozott kár jogcímen, hivatkozva a teljesítés lehetetlenülésére is, másodlagosan a felelős őrző kártérítési felelőssége alapján.

A követelése a D-i és Ka-i üzlethelyiségek lezárásával, áramtalanításával, a biztonsági zár feltörésével és az áruk elszállításának megakadályozásával okozott 63.744.000 forint kárból, a K-i üzlet lezárásával, áramtalanításával, a biztonsági zár feltörésével és az áruk elszállításának megakadályozásával okozott 46.260.228 forint kárból, a B-i készlethiány 14.320.900 forintos összegéből, a 2007 októberében az üzlethelyiségek kialakítása és árukészlettel feltöltése céljából felvett 40.000.000 forint hitelre visszafizetett 60.845.285 forint összegből és a 2009 májusában a csődhelyzet elhárítása érdekében felvett további 5.000.000 forint, forgóeszközhitelre visszafizetett 6.409.791 forint összegből tevődik össze.

Álláspontja szerint a szerződéseket a 2009. január 23. napi rendkívüli felmondása szüntette meg, a teljesítés felperes általi megtagadása folytán a felmondása a rPtk. 300. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 320. §-a szerint elállásként értelmezhető. A felperes kártérítési kötelezettsége a rPtk. 313. §-a, 312. § (2) bekezdése és a 318. §-a alapján fennáll.

Ettől függetlenül a felperes a rPtk. 196. § (1)-(3) bekezdései értelmében is köteles a kárát megtéríteni a rosszhiszemű birtokos és a felelős őrző kártérítési felelőssége alapján.

E körben is hivatkozott arra, hogy a felperes felmondása joghatás kiváltására nem volt alkalmas, lejárt és a bankgarancia vagy óvadék által nem fedezett díjhátraléka nem állt fenn, így az üzlethelyiségek lezárása törvénytelen volt. A rPtk. 429. §-a értelmében a zálogjog csak hátralékos bér és járulékal megfizetése biztosítása érdekében volt gyakorolható, közműdíjtartozás és kötbér biztosítása érdekében nem. A bérleti szerződés a felperest zálogjoga gyakorlására nem korlátlanul jogosítja fel, a rPtk. 429. §-a szerinti zálogjog nem a rPtk. 265. §-a szerinti kézizálogjog; ilyen szerződés a felek között nem jött létre, az ingóságok átadása nem történt meg.

Hivatkozott arra, hogy a Zala Megyei Bíróság határozatszám7 számú ítéletével helybenhagyott K.i Városi Bíróság határozatszám6 számú ítéletével megállapítottan a felperes a K.i üzlethelyiség lezárásával a sérelmére birtokháborítást követett el.

Előadta, hogy a felperes 2009. január 18-án a Ka-i, K.i és D-i bérleményeket jogellenesen lezárta, az üzletekben található áru feletti rendelkezési jogától megfosztotta, emellett minden bankgaranciát lehívott és minden óvadékot beváltott. A felperes által hivatkozott tartozások nem voltak esedékesek, vagy azok kifizetésre kerültek, avagy úgy tartalmazznak kötbér követelést, hogy azok jogossága és összecszerúsége nem alátámasztott. Összességében ebben az időpontban 1.011.945 forint túlfizetése állt fenn a felperessel szemben.

A kárigénye alapját képező tételek, az üzletben lévő áru mennyisége, összetétele igazolásaként az ún. Trillion rendszer nyilvántartására hivatkozott.

Állította, hogy az áru elszállítására nem volt lehetősége. A bizonytalan eredetű, ömlesztve tárolt áru esetében a tételes leltár szerinti átvétel lett volna szükséges, amelytől a felperes elzárkózott. 2010-ben a felperes lehetővé tette az ingóságok birtokba vételét, azonban nem teljeskörűen, az árukészlet egy része, valamint bútorok a helyszínről korábban elszállításra kerültek. A részben beazonosíthatatlan, nem megfelelően tárolt áru átvételét alappal tagadta meg; közösen felvett leltár hiányában, és a termékek állapotának rögzítése, számbavétele nélkül ez nem volt lehetséges.

[33] A D-i és Ka-i üzlethelyiségek lezárásával, áramtalanításával, biztonsági zár feltörésével és az áruk megakadályozásával okozott 63.744.000 forint kárigény összege a perben beszerzett szakértői vélemény figyelembevételével került kiszámításra, az 31.043.441 (a D-i bérleményben lévő ezüst áru értéke), 18.069.445 (a D-i bérleményben lévő egyéb áru értéke), 16.682.499 (a Ka-i bérleményben lévő egyéb áru értéke) és 1.303.565 forint (a Ka-i bérleményből hiányzó ezüst áru értéke) tételek összeadásával, majd azok 95%-át számítva, az értékvesztésre tekintettel.

[34] A K.i üzletben keletkezett 46.260.228 forint kára egyrészt az értékcsökkenésből, másrészt az áruhiányból származik. Az összecszerúséget szakértől szakvéleménye alapozza meg; az a perbeli szakvéleményben alkalmazott módszernek megfelelően került kimutatásra az avulási jegyzőkönyv szerinti 21.531.680 forint leltárhiány, a maradvány ékszerek 5.983.915 forint felújítási költsége, a nemesfém termékek 10.861.398 forint avulási költsége és a nem nemesfém divatékszerek 7.883.235 forint amortizációjára figyelemmel. közjegyző1 közjegyző jegyzőkönyve bizonyítja, hogy a felperes a K.i üzlethelyiséget azelőtt nyitotta fel, hogy ő onnan ingóságokat szállított volna el. Az üzlethelyiség korábbi, felperes általi felnyitását rendőrségi jegyzőkönyv is bizonyítja.

[35] A B-i készlethiányra alapított viszontkeresete alátámasztására előadta, hogy 2008. június 5. napján az üzletbe betörték, és 15.000.000 forint értékben ékszereket tulajdonítottak el. A felperes korábban jogellenesen lezárta az üzlethelyiséget, áramtalanította, és a biztonsági zárat feloldotta; e magatartás következtében keletkezhetett a kár.

[36] Az I. rendű alperes a 2020. január 20-án érkezett beadványában a viszontkeresetét akként változtatta meg, hogy másodlagosan a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás jogcímén kérte a felperes B-i készlethiány 14.320.900 forint összegében marasztalását.

Előadta, hogy a felperesnek „nagy valószínűséggel” volt biztosítása, és a biztosító megtérítette neki a lopással okozott kárt. Az ékszerüzletekre külön biztosítás nem volt köthető, így a felperes felelősségbiztosítása ezen üzletre is kiterjedt. Kérte a felperes kötelezését a biztosítási szerződések, valamint a kárbejelentő becsatolására, továbbá a biztosító társaság megkeresését a kár kifizetésével kapcsolatban.

[37] A hitelfelvétellel összefüggésben keletkezett kára körében arra hivatkozott, hogy a felperes jogellenes magatartása, az üzletek lezárása következtében a hitelből feltöltött árukészletet nem tudta értékesíteni, és a lezárt üzletben lévő készletek tönkrementek, elértéktelenedtek. A hitelek közül az üzletek kialakításához polcot és installációt szerzett be, valamint ékszereket vásárolt, amelyek mind a perrel érintett ingatlanokba kerültek. A tízéves visszafizetési idővel számolva azzal kalkulált, hogy az ékszerek értékesítéséből befolyt nyereség lehetővé teszi a hitel törlesztését, azonban a hitelszerződés megkötését követő alig több mint egy évvel később az üzletek lezárása miatt elesett a nyereség kitermelésének lehetőségétől. A boltokban található árukészlet annyiban feleltethető meg a takarékszövetkezeti hitelből vásárolt árukészletnek, hogy az árukészletből történt eladások az üzletek lezárásáig folyamatosan pótlásra kerültek.

E címen követelt kárának összege az általa a hitelek törlesztéseként visszafizetett összeg.

[38] A felperes az I. rendű alperes beszámítási kifogására akként nyilatkozott, hogy az ötéves elévülési idő eltelte folytán a beszámítási kifogás bírói úton nem érvényesíthető.

A beszámítási kifogás megalapozottságát érdemben is vitatta, nem fogadta el az I. rendű alperes által állított túlfizetés tényét, vitatta annak összegét is.

[39] A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének érdemi tárgyalás nélkül elutasítását kérte a rPp. 147. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel arra, hogy a viszontkereset előterjesztése perelhúzó hatású.

Ugyancsak érdemi vizsgálat nélkül elutasításnak van helye a rPp. 147/A. § (4) bekezdése alapján is, amely a viszontkereset benyújtása napján már alkalmazandó volt, valamint amiatt is, hogy az I. rendű alperes nem kísérelte meg a rPp. 121/A. §-a szerinti egyeztetést.

Állította, hogy a viszontkereset a rPp. 130. § (1) bekezdés g) pontja alapján is elutasítandó, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes nem igazolta, hogy az árukészlet tulajdonosa lenne.

A viszontkereset megalapozottságát érdemben is vitássá tette.

Előadta, hogy a szerződéseket a 2009. január 28. napján kelt rendkívüli felmondása szüntette meg, az I. rendű alperes 2009. január 23-i nyilatkozata a szerződésekben és jogszabályban foglalt követelményeknek nem felel meg, joghatás kiváltására nem volt alkalmas. A bérleti szerződés elállási nyilatkozattal nem bontható fel, és nincs lehetőség előzetes felszólítás

nélkül, múltbeli időpontra vonatkozóan elállási jog gyakorlására. Az alperes nyilatkozata nem elállást, hanem felmondást tartalmazott, ez utólag nem változtatható meg.

Fenntartotta, hogy a bérlemények lezárásával szerződésszegést nem követett el, hanem a bérlői tartozás fennállta esetére a szerződésekben rögzített jogosultságait gyakorolta. A tartozás meg nem fizetése a szerződések 16.1.1. pontja szerinti szerződésszegésnek minősül, és megalapozza a szerződések 21.4. pontja szerinti jogkövetkezmények alkalmazását, a szerződések 20. fejezetében foglalt zálogjog gyakorlását a Ka-i S-1, a D-i S-4 és S-11, valamint a K-i S-6 jelű üzlethelyiségek esetében, a bérleti szerződések 20.1. pontja és a rPtk. 429. §-a alapján. A zálogjog a felek megállapodása értelmében a közös költségre és egyéb tartozása is kiterjedt. A zálogjog gyakorlása nem jogszabályellenes, önmagában nem jelent jogellenességet, ha a zálogjoggal érintett áru értéke meghaladja az érvényesíteni kívánt követelés összegét. Ezen felül a két B-i és a Kö-i bérlemény lezárásra nem került, ezeket az I. rendű alperes ürítette ki és hagyta el.

[40] A Ka-i és D-i üzletekben az árukészlet a mai napig ott van, azt az I. rendű alperes elszállítani nem hajlandó. Az I. rendű alperes nincs akadályozva abban, hogy jegyzőkönyvet és leltárt vegyen fel. Az e körben előterjesztett kártérítési követelés időelőtti, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes oldalán kár csakis akkor keletkezik, ha az árukészletet ténylegesen eladja, és bizonyítja, hogy a kapott összeg kevesebb annál, mint amihez a zálogjog gyakorlásának elmaradása esetén jutott volna. A Ka-i árukészlet tekintetében 2010. május 5. napjától, a teljes árukészlet tekintetében 2010. július 20. napjától biztosította a vagyontárgyak elvitelét, a 2010. július 20. napi keresetváltoztatásában eltekintett a követelésének zálogjogból való kielégítésétől. Az alperes mulasztásából eredő károkért felelősséggel nem tartozik.

[41] A K-i bérlemény esetében a lezárás nem a zálogjog gyakorlása érdekében történt, hanem a bérleti szerződés 21.4. pontja alapján, mivel az I. rendű alperes a biztosítási kötvény, valamint a működési engedély benyújtási kötelezettségének nem tett eleget. E bérleményből az I. rendű alperes az árukészletet akkorra már elszállította. A közös leltár felvételének elmaradása az I. rendű alperes terhére esik. A K-i S-6 jelű üzlethelyiségben keletkezett kár tekintetében előadta továbbá, hogy a közjegyző közjegyző jegyzőkönyv száma2 ügyszámú közjegyzői okirathoz mellékelte leltárív nincs hozzáfűzve az okirathoz, a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 111. § (2) bekezdésében és 118. §-ában foglaltaknak nem felel meg, így nem képezi a közjegyzői okirat részét. A közjegyző nem volt jelen az ékszerek bedobozolásakor és állítólagos leltározásakor sem. Ezen okirat számviteli szempontból leltárnak nem tekinthető, abból sem a készletnyilvántartás időpontja nem állapítható meg, sem a készlet fizikai meglétének ellenőrzése nem lehetséges. Mindennek következtében az időmúlásából eredő kár és a magatartása közti okozati összefüggés nem áll fenn.

[42] A B-i árukészlet hiányra alapozott viszontkeresetre előadta, hogy a betöréses lopás 2008. júniusában történt, ezért az erre alapozott igény a rPtk. 321. § (1) bekezdése, 325. § (1) bekezdése, 326. § (1) bekezdése, 360. § (1) bekezdése és a 364. §-a alapján elévült, erre tekintettel a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén késedelmesen előterjesztett viszontkereset is elutasítandó. A bérleti szerződések 14.2. és 14.3. pontjai értelmében az I. rendű alperes

kötelezettsége volt a bérlemény területére vitt vagyontárgyakra vagyonbiztosítási és felelősségbiztosítási szerződést kötni és ezeket részére bemutatni. Az általa kötött ingatlanbiztosítási szerződés alapján nem lehetséges az üzletből ellopott vagyontárgyak értékének megtérítésére. A B-i bérleményt az I. rendű alperes – szerződésszegő módon – 2008-ban kiürítette és elhagyta, az lezárásra, illetve általa birtokbavételre nem került.

[43] Álláspontja szerint a felvett hitelre az I. rendű alperes által visszafizetett összegek az I. rendű alperest ért kárként nem értelmezhetők. A hitelszerződésekhez kapcsolódó készfizető kezességre tekintettel vitatta azt is, hogy a kölcsönösszegek visszafizetésre kerültek, és azokat az I. rendű alperes fizette vissza. Az I. rendű alperes áttekinthetetlen könyvelése és számvitele folytán a hitel felvétele és visszafizetése is kétséges. Amennyiben az I. rendű alperes a beruházás érdekében olyan hitelszerződést kötött, amely számára gazdaságilag hátrányos, úgy ez a saját felelősségi körébe tartozik, annak megtérítésére kár címen nem lehet köteles.

Vitássá tette a viszontkereset tőkeösszege után a késedelmi kamatkövetelés 2009. január 18-ában megjelölt kezdő időpontját is, előadva, hogy az állagromlás és az alperes egyéb kára nem következhetett be a lezárás napján pár óra leforgása alatt.

[44] Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék a 2021. február 17-én kelt 74.G.40.555/2020/39. számú végzéssel javított 2021. január 13-án kelt 74.G.40.555/2020/34-V. számú ítéletével egyetemesen kötelezte az I. és a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 2.604.792 forint tőkét, valamint 358.735 forintnak 2008. november 21. napjától, 1.243.878 forintnak 2008. december 20. napjától, 132.874 forintnak 2009. január 20. napjától, 461.236 forintnak 2009. január 23. napjától, 355.159 forintnak 2009. január 24. napjától, és 52.910 forintnak 2009. február 20. napjától a kifizetésig terjedő időre eső, a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 659.008 forint perköltséget.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 4.442.765 forint perköltséget. Egyebekben elutasította a felperes keresetét.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 35.182.630 forint tőkét, valamint 18.030.691 forintnak 2010. augusztus 6. napjától és 17.151.939 forintnak 2010. augusztus 25. napjától a kifizetésig terjedő időre eső, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével azonos, de legfeljebb a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 2.357.187 forint perköltséget. Egyebekben elutasította az I. rendű alperes viszontkeresetét.

Kötelezte továbbá a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.238.173 forint perköltséget.

Megállapította, hogy az ítélet az I. rendű alperes vonatkozásában a felperesnek fizetendő 1.569.167 forint tőke erejéig előzetesen végrehajtható.

[45] Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a perindítás hatályainak beállta után a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának nincs helye.

A felperes a keresetét módosította; ehhez nem volt szükség az alperes hozzájárulására, mivel a jelen eljárás 2009. január 29. napján indult, így a keresetváltoztatás körében az eljárásra az akkor hatályos rPp. 146. § (1) bekezdése az irányadó.

Mivel a felperes a zálogjoga érvényesítése iránti eredeti kereseti kérelmét nem tartotta fenn, hanem marasztalásra irányuló kereseti kérelmet terjesztett elő, így az I. rendű alperes által hivatkozott, a zálogjogi igény érvényesítéséhez előírt 8 napos határidő irreleváns.

[46] A felperes bérleti díjra, közös költségre, közműdíjra, továbbszámlázási díjra és kötbérre alapított összesen 29.033.640 forint és kamata iránti kereseti követelését részben alaposnak, az 52.092.227 forint összegű kártérítés iránti kereseti követelését megalapozatlannak találta.

[47] A 29.033.640 forint iránti kereseti követelést vizsgálva rögzítette, hogy a bérleti szerződések – a 2008. február 15-i módosítás után a K.i üzletközpontban található S-6 jelű bérleményre kötött bérleti szerződésre esetében is – tartalmazták a 18.5. pontot és a 12. számú mellékletet, amelyre a felperes „cross default” klauzulaként hivatkozott. A felek a hét bérleti jogviszonyt csupán annyiban kapcsolták össze, hogy amennyiben az I. rendű alperes valamely szerződéses kötelezettségének, bárminemű fizetési kötelezettségének nem vagy késedelmesen tesz eleget, az minősült valamennyi szerződés tekintetében lényeges kötelezettség megsértésének, és biztosította a felperes számára a rendkívüli felmondás lehetőségét az összes, vagy bármely szerződés vonatkozásában. A felperes felmondása azonban a felmondás okaként ilyen összekapcsolást nem tartalmazott, ezért a perbeli jogvita elbírálása szempontjából a 18.5. pontban és a 12. számú mellékletben foglalt „cross default” klauzulának nem volt jelentősége. A bérleményekre hét különálló jogviszony jött létre, azokat egymástól függetlennek kell vizsgálni, nem osztják egymás jogi sorsát.

[48] A felperes a felmondást tartalmazó leveleiben a felmondás okaként a szerződések 19.2.1. pontjára utalással a 2009. január 19-én kelt és kézbesített felszólító levelekben megjelölt fizetési kötelezettségek elmulasztását jelölte meg. A rendkívüli felmondás jogát a felperesnek a szerződések 19.2.1. pontja a 16.1.1. pontban meghatározott bérlői szerződésszegés esetén biztosította. A bérleti szerződések 16.1.1. pontjára alapított lezárás három konjunktív feltétele, hogy a felperes a lezárást megelőzően a lezáráskor fennálló bérlői tartozások tekintetében írásban felszólítsa a bérlőt a lejárt fizetési kötelezettségek teljesítésére, a lezáráskor a fizetésre adott 8 napos határidő lejárjon és a fizetési felszólításban foglalt fizetési kötelezettségek a lezáráskor is fennálljanak.

Az egységes bírói gyakorlat szerint a felmondását közlő fél a felmondást tartalmazó jognyilatkozatban megjelölt felmondási okról más okra később nem térhet át, ezért a felperesnek a szerződések 16.2.1. pontjában meghatározott szerződésszegésre hivatkozása – így a biztosítási kötvények, inkasszók, működési engedélyek benyújtásának elmulasztása, felperes értesítése és engedélye nélküli kiköltözés az üzletekből, a bérlemények ki nem ürítése és helyre nem állítása és a szerződések 18.5. pontjában foglaltakra hivatkozása – a felperes felmondása alaposságának megítélése szempontjából nem releváns.

[49] A K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a K.i Városi Bíróság előtt ügyszám1 ügyszámon indult birtokvédelmi perben hozott ítélet az I. rendű alperesnek a lezárással szemben birtokvédelmet biztosított, és a Zalai Megyei Bíróság által hozott határozatszám7 számú jogerős ítélet indokolásában rögzítette, hogy az üzlet lezárásakor az I. rendű alperes a felperessel szemben fizetési késedelemben nem volt; következésképpen a felperes eljárása jogszerűtlen volt. Ez a megállapítás a lezárás jogszerűtlensége tekintetében ítélt dolognak minősül, ezért a felperes jogszerűtlenül gyakorolt önhatalma a bérleti szerződés 19.3.1. (g) (ii) pontja alapján a K.i S-6 jelű bérlemény bérleti jogviszonyát nem szüntette meg.

A felperes által rendelkezésre bocsátott táblázatok alapján a D-i S-4 jelű bérlemény vonatkozásában a számlaszám28 számú számlában foglalt 2009. január havi és a Ka-i S-1 jelű bérlemény vonatkozásában a számlaszám38 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség összegéből 2.000 forint volt esedékes, a bérleti szerződések 6.4.1. pontja és 7.2. pontja értelmében.

A felperes által hivatkozott 2008. november 28. napi keltezésű fizetési felszólítások közül a D-i S-4 jelű bérleményre vonatkozó felszólítás tárgya a számlaszám52 számú számlában foglalt összeg, a Ka-i S-1 jelű bérleményre vonatkozó felszólítás tárgya a számlaszám53 számú számlában foglalt összeg volt, amely tartozások lezárás napján való fennálltára a felperes állítása hiányában peradat nem merült fel. Így a felperes nem bizonyította, hogy a lezárás napján fennálló tartozások megfizetésére az I. rendű alperest felszólította volna.

A D-i S-11 jelű bérlemény vonatkozásában az albérleti szerződés 6.4.1. pontja és 7.2. pontja alapján a számlaszám33 és a számlaszám34 számú számlában foglalt összegek voltak esedékesek. A felperes által nyilvántartott tartozások és a 2008. szeptember 19-én, valamint 2008. november 28. napján kelt fizetési felszólítások összevetéséből megállapította, hogy a lezárásig a felperes a lezárás napján általa nyilvántartott tartozások közül kizárólag a számlaszám33 számú számlából fennmaradó összeg megfizetésére szólította fel az I. rendű alperest. E számla tekintetében az I. rendű alperes 2008. július havi bankszámlakivonata alapján bizonyítottanak találta, hogy az abban foglalt összeget a felperesnek 2008. július 29. napján, átutalással megfizette. A felperes azon állítását nem tudta alátámasztani, hogy az átutalt összeget más számlák kiegyenlítésére számolta el.

A bérleti szerződések 16.1.1. pontjában meghatározott feltételek sem a D-i S-4 és S-11 jelű, sem a Ka-i S-1 jelű bérlemény esetében nem álltak fenn. Az I. rendű alperes a lezárás napján bérleti szerződésszegést a felperes által közölt okból nem követett el, ezért a felperes által alkalmazott önhatalom, a lezárás jogszerűtlen volt, az a bérleti jogviszonyokat nem szüntette meg.

A felperes által kiállított számlák alapján megállapítható volt, hogy a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám8 számú, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám13 számú, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám18 számú, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám25 számú, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám30 számú, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám36 számú számlában foglalt 2008. december havi villany közüzemi díjak fizetési határideje a szerződések 7.2 pontja alapján 2009. január 19. napja volt, ezért ezek a fizetési kötelezettségek az ugyanazon nap kelt felszólító levelek megküldéskor még nem jártak le. Az I. rendű alperes a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám33 számú számlában foglalt 2008. augusztus havi bérleti díj és közös költség követelést 2008. július 29. napján átutalással teljes egészében megfizette, ezért ez a fizetési kötelezettség sem a felszólító levelek keltének, sem a felperes felmondása keltének napján nem állt fenn. Így megállapította, hogy a felmondás oka, a fizetési kötelezettség elmulasztása a fizetési felszólítások keltének napján a Kö-i S-6 jelű, a B-i S-8 és S-9 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű bérlemény tekintetében részben, a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében teljes egészében valótlan volt.

[50] A felperes által hivatkozott 2009. január 19-én kelt felszólító levelek közlésével kapcsolatban megállapította, hogy a fax útján kézbesített küldemények valamennyi oldala az adási nyugtákhoz nem került csatolásra, így a kézbesítés szabályszerűsége nem állapítható meg. A faxüzenetek, a szerződések 24.6. d) pontja alapján joghatályosan nem kerültek közlésre, mivel azokat nem a szerződések 24.6. pontja szerint, az ott kikötött faxszámokra küldte meg.

A K-i S-6 jelű és a Kö-i S-6 jelű bérleményre vonatkozó 2009. január 19. napi keltezésű felszólító levél a bérleti szerződés 24.6. pontjában kikötött címről „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. A felperes később ugyanezen borítékot már csak a Kö-i S-6 jelű bérleményre vonatkozó felszólító levélhez csatolta. E bizonytalanságra tekintettel a felperes kizárólag a Kö-i S-6 jelű bérleményre vonatkozó felszólító levél postai feladását tudta bizonyítani, amely a bérleti szerződés 24.6. c) pontja szerint a feladást követő ötödik munkanapon, azaz 2009. január 25. napján volt kézbesítettnek tekintendő. A B-i S-8 és S-9 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a szerződések 24.6. pontja az I. rendű alperes postai értesítési címét nem tartalmazta, ezért amennyiben a felperes valamennyi felszólító levél postai feladását térítvevénnnyel bizonyítani tudta volna, még abban az esetben sem lehetett volna a felszólító leveleket a szerződések 24.6. c) pontja alapján közöltnek tekinteni.

A felperes felmondó nyilatkozatainak kelte 2009. január 28. napja volt. A Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a felszólító levél közlésétől, 2009. január 25. naptól számított nyolc nap nem telt el.

A felperes a felmondó nyilatkozatokban a felszólító levelek 2009. január 19. napi átvételére hivatkozott, azonban az ezen időponttól számított nyolcadik nap, 2009. január 27. vasárnapra, azaz munkaszüneti napra esett, ezért a felszólító levelekben adott fizetési határidő a rPtk. 282. § (1) bekezdése és az 1960. évi 11. törvényerejű rendelet (rPtké.) 3. § (3) bekezdése alapján 2009. január 28. napján járt volna le. A fentiekből következően a felperes felmondásai idő előttiiek voltak, azok biztosan nem a felszólító levelek közlésétől számított nyolc nap elteltét követő további nyolc napon belül történtek.

A mellékelt adási hibanaplók alapján megállapította, hogy a felperes a felmondó leveleket a K-i S-6 jelű, a Kö-i S-6 jelű és a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a szerződések 24.6. pontjában meghatározott faxszámra próbálta meg elküldeni, viszont a B-i S-8 jelű és Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében nem a szerződésben kikötött számra. Valamennyi adási hibanapló szerint a faxüzenet elküldése sikertelen volt, ezért azokhoz a szerződések 24.6. d) pontja alapján közlés joghatása nem fűződhetett.

A hivatkozott borítékok és a hozzá tartozó belföldi térítvevények tanúsága szerint a K-i S-6 és a Kö-i S-6 jelű bérleményekre vonatkozó felmondást nem a szerződések 24.6. pontjában megjelölt kapcsolattartó személynek és értesítési címre címezték, ezért e küldeményekhez a szerződések 24.6. c) pontja alapján a közlés joghatása nem fűződhet.

A felperes felmondásai jogszerűtlenek voltak, ezért azok a rPtk. 321. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszonyokat nem szüntették meg.

[51] Az I. rendű alperes felmondását vizsgálva a Ltv. szerződéskötések időpontjában hatályos 8. § (2) és (3) bekezdésére és az 1. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján megállapította, hogy a bérleti, albérleti szerződés természeténél fogva irreverzibilis szolgáltatásra irányul, ezért a bérlő az elállás helyett analógia útján az azonnali hatályú (rendkívüli) felmondás jogát gyakorolhatja. Az alperesnek a teljesítés jogos

ok nélküli megtagadására, a rPtk. 313. §-ára alapított hivatkozását nem találta megalapozottnak, mivel a rPtk. általános szabályaihoz képest az Ltv. speciális rendelkezést tartalmazott.

A felperes az I. rendű alperes felmondásának átvételét nem vitatta, ezért – az okiratnak a felperes által a perben csatolása alapján – bizonyítottnak látta, hogy azt legkésőbb 2009. január 29. napján a felperessel közölték.

Az I. rendű alperes felmondásának alaposságát vizsgálva rögzítette, hogy a felperes a K-i S-6 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű, valamint a Ka-i S-1 jelű bérleményt jogellenes önhatalommal zárta le, ezért e négy bérlemény esetében a felmondási ok konkrét, világos és valós volt. A szerződések 2.1.1. pontja és az Ltv. 2. § (2) bekezdése értelmében a felperes törvényben meghatározott és szerződésben vállalt kötelezettsége volt a bérlemények birtokának és használatának biztosítása az I. rendű alperes részére, amelynek a bérlemények lezárásával 2009. január 18. napjától nyilvánvalóan nem tett eleget. A bérlemények lezárásától kezdve az Ltv. 8. § (2) és (3) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek joga volt a szavatossági jogait érvényesíteni a felperessel szemben. Nem volt észszerűen elvárható az I. rendű alperestől, hogy a szerződések 17.1. pontja szerint a felperest írásban felszólítsa a lezárás megszüntetésére, tekintettel arra, hogy a felperes a lezárás jogosságát állította a felek közötti írásbeli levelezés során. A lezárás mint felmondási ok súlyosságánál fogva elegendő alapot szolgáltatott az I. rendű alperesnek a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján a négy szerződés felmondásához. Ezért a további felmondási okok vizsgálatát ezen bérleményekkel kapcsolatban nem tartotta szükségesnek.

A B-i ékszerüzletet érintő felmondásából nem azonosítható, hogy az a két B-i bérlemény közül melyiket érintette. Az I. rendű alperes továbbá nem jelölte meg mi alapján tekinti a válaszadás hiányát a felmondását megalapozónak. Az I. rendű alperes 2009. január 23-i azonnali hatályú felmondása egyik B-i üzlethelyiség tekintetében sem szüntette meg a peres felek közötti bérleti jogviszonyt.

Az I. rendű alperes 2009. január 23-i azonnali hatályú felmondásában a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében felmondási okot nem közölt, így e vonatkozásban a felmondás nem lehet alapos.

Ezek alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes felmondása a K-i S-6 jelű és a Ka-i S-1 jelű bérleményre vonatkozó bérleti szerződést, valamint a D-i S-4 és S-11 jelű bérleményre vonatkozó albérleti szerződést a rPtk. 321. § (1) bekezdése alapján 2009. január 29. napi hatállyal megszüntette.

[52] A K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 2009. január 29-én nem volt bérleti díj és közös költség iránti kereseti követelése a felperesnek. A február 29-én bérleti díj és közös költség nem illette meg a felperest az I. rendű alperes 2009. január 23-i 2009. január 29-én hatályosult felmondása folytán.

Az alperesek a D-i S-4 és S-11 jelű, valamint a Ka-i S-1 jelű bérleményekre vonatkozó 2009. január havi bérleti díj és közös költség számlákban foglalt összegeket 2009. január 23. napjáig elismerték. E bérlemények lezárásának jogellenességéből következik, hogy az Ltv. 8. § (2) és (3) bekezdése alapján az I. rendű alperes a lezárástól kezdve élhetett a szavatossági jogaival, a rPtk. 306/A. §-a alapján a választott szavatossági jogáról másokra térhetett át. Az I. rendű alperes 2009. január 23. napjától lényegében a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában írt árleszállítás szavatossági jognak megfelelő bérleti díj elengedésére irányuló szavatossági igényt érvényesített – hivatkozott a BDT2005. 1172 számon közzétett jogesetre. A felperest tehát 2009. január 23. napjáig illette meg a szerződéses mértékű bérleti díj és közös költség,

ezt követően 2009. január 29-ig az árleszállítás folytán, 2009. január 29. napjától pedig az I. rendű alperes felmondása folytán nem illette meg.

Az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége fennáll a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám28 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség összegéből 205.168 forint vonatkozásában, továbbá a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám34 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség összegéből 287.241 forint tekintetében, amely tartozásokat az I. rendű alperes elismert. A felperes az I. rendű alperes által elismert összegeket nem vitatta.

Az I. rendű alperes nem tartozott a K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám7 számú, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám29 számú, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám35 számú és a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám39 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költség összegének megfizetésével.

Az I. rendű alperes a felperesnek nem vitatottan átutalással megfizetett 2008 decemberében a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám38 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség 202.617 forint összegéből 200.617 forintot. A felperesnek az I. rendű alperes elismerése folytán 23/31-ed arányban 150.329 forint jár, amelyet az I. rendű alperes túlfizetett. Ebből következően a felperesnek a fennmaradó 2.000 forintra vonatkozó igénye megalapozatlan.

Alapítván a felperes D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám33 számú számlában foglalt 2008. augusztus havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 82.867 forint megfizetésére irányuló követelése, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes az ebben a számlában foglalt összeget 2008. július 29. napján átutalással teljes egészében megfizette.

A Kö-i S-6 jelű, a B-i S-8 és S-9 jelű bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyokat sem a lezárás, sem a felperes, sem az I. rendű alperes felmondása nem szüntette meg, ezért e három bérleménnyel kapcsolatban valamennyi bérleti díjra és közös költségre alapított igény megalapozott volt.

[53] Minderre tekintettel az I. rendű alperes fennálló tartozása a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám6 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 315.458 forint, a számlaszám12 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költség 355.159 forint összege, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám17 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 19.675 forint, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám22 számú számlában foglalt 2008. december havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 358.735 forint, a számlaszám23 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség 436.011 forint összege és a számlaszám24 számú számlában foglalt 2009. február havi bérleti díj és közös költség 441.561 forint összege, amely tételekből az I. rendű alperes a B-i S-9 jelű üzlethelyiség tekintetében kiállított számlaszám22 számú számlában foglalt 2008. december havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 358.735 forintot, a B-i S-9 jelű üzlethelyiség tekintetében kiállított számlaszám23 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség 436.011 forint összegéből 323.492 forintot, valamint a Kö-i S-6 jelű üzlethelyiség tekintetében kiállított számlaszám6 számú számlában foglalt 2009. január havi bérleti díj és közös költség összegéből fennmaradó 315.458 forintból 220.234 forint követelést elismert.

Az I. rendű alperes elismerte a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám8 számú számlában foglalt 2008. december havi 33.027 forint és a számlaszám9 számú számlában foglalt 2009. január havi 25.425 forint, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám13 számú számlában foglalt 2008. december havi 28.285 forint, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám25 számú számlában foglalt 2008. december havi 19.974 forint, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám30 számú számlában foglalt 2008. december havi 2.264 forint és a számlaszám31 számú számlában foglalt 2009. január havi 1.656 forint, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám36 számú számlában foglalt 2008. december havi 18.928 forint és a számlaszám37 számú számlában foglalt 2009. január havi 14.369 forint közműdíjat is. Az I. rendű alperes a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám18 számú számlában foglalt 2008. december havi közműdíjból nem a teljes összeget, csupán 30.369 forintot ismert el. A Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a felperes általi, 2009. január 2-án történt lezárást nem találta bizonyítottnak, ezért a számlaszám14 számú számlában foglalt 2009. január havi 11.460 forint közműdíjra vonatkozó igény alaposnak ítélte.

[54] Mindezek alapján az I. rendű alperest a felperes részére a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében 58.452 forint közműdíj, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében 710.362 forint, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében 50.071 forint, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében 1.256.281 forint, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében 209.088 forint és a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében 320.538 forint bérleti díj, közös költség és közműdíj tartozás, összesen 2.604.792 forint megfizetésére kötelezte, míg a K.i S-6 és a Ka-i S-1 jelű bérleményekkel kapcsolatosan előterjesztett keresetet elutasította.

[55] A megítélt összegből az I. rendű alperes elismert 1.569.167 forint összegű tartozást, amely erejéig a rPp. 231. § d) pontja alapján az ítéletet előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította.

[56] A késedelmi kamatfizetés kezdő időpontjait a szerződések 6.4.1. és 7.2. pontja alapján, a számlákon szereplő fizetési határidőt követő napban, mértékét pedig a szerződések 6.4.4. pontja alapján határozta meg.

[57] Az I. rendű alperest a szerződések 21.1. és 21.2. pontjai értelmében terhelő kiürítési és helyreállítási kötelezettség körében megállapította, hogy a K.i S-6 jelű és a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a bérleti, albérleti jogviszonyt az I. rendű alperes felmondása szüntette meg 2009. január 29. napján, a felperesnek felróható okból. Az I. rendű alperes az ezt megelőző jogellenes lezárás miatt már nem volt abban a helyzetben, hogy az őt terhelő kötelezettségének eleget tegyen – utalt a rPtk. 4. §-ában írt jóhiszeműség és tisztesség, valamint kölcsönös együttműködés követelményére és a rPtk. 4. § (4) bekezdésében foglaltakra.

A B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a bérleti jogviszonyt nem szüntette meg sem a felperes, sem az I. rendű alperes felmondása. Lezárásra vonatkozó adat a per során nem merült fel, a bérleti szerződésben kikötött határozott idő sem járt le a továbbszámázási díjat tartalmazó számla kiállításáig. A fentiekből következően az I. rendű alperest a bérleti szerződés 21.1.

pontja alapján ezen bérlemény vonatkozásában kiürítési és helyreállítási kötelezettség nem terhelte.

A felperes mindezen bérlemények esetén nem adta elő, hogy mi volt az eredeti állapot, és ehhez képest az I. rendű alperes tevékenysége min változtatott. Ennek hiányában a munkálatok elvégzése indokoltságának megalapozottsága érdemben nem is vizsgálható.

Ezért nem találta megalapozottnak a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám10 számú számlában foglalt 21.250 forint vízóracseré és a számlaszám11 számú számlában foglalt 112.278 forint festés, üvegezés, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám26 számú számlában foglalt 36.375 forint biztonsági rács javítása és a számlaszám27 számú számlában foglalt 90.250 forint gipszkarton szerelés, bontás, valamint a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám32 számú számlában foglalt 78.656 forint riasztórendszer áthelyezése továbbszámlázási díjra alapított igényt sem; e részben a keresetet elutasította.

[58] A felperesnek a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében kiállított pénzügyi értesítő levél száma számú pénzügyi értesítő levélben foglalt kötbérkövetelésre alapított kereseti igényét is megalapozatlannak találta. A felperes nem a bérleti szerződés 24.6. pontjában meghatározott kapcsolattartó személy kizárólagos értesítési címére küldte az erre vonatkozó, valamennyi felszólító levelet. A 2008. november 21. napján kelt felszólító levél kézbesítésének második megkísérlését a felperes nem igazolta, míg a 2009. január 21. napján kelt felszólító levél kézbesítése egyáltalán nem igazolt. A fentiekre tekintettel megállapította, hogy a felperes az I. rendű alperessel a biztosítási kötvények bemutatására vonatkozó írásbeli felszólítást – a bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően – nem közölte.

Rögzítette azt is, hogy a 2008. szeptember 24. napján kelt felszólító levelet az I. rendű alperes a belföldi tételevény tanúsága szerint 2008. szeptember 29. napján átvette.

[59] A felek ellentmondó nyilatkozataira figyelemmel nem látta bizonyítottnak a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében azt a tényt, hogy az I. rendű alperes nem kötött vagyoni- és felelősségbiztosítási szerződést erre az ingatlanra, és azt sem, hogy elmulasztotta a biztosítási kötvények felperesnek történő bemutatását.

A K.i S-6 jelű bérleményre vonatkozó bérletet 2009. január 29. napján az I. rendű alperes felmondása megszüntette, így ezen időponttól a biztosítások hiánya nem szerződésszegés, ezért a felperes ettől az időponttól kezdve alappal nem támaszthat kötbér igényt az I. rendű alperessel szemben.

A bérleti szerződés 14.2. és 14.3. pontja értelmében a biztosítási kötvények bemutatása és másolatának átadása nélkül a bérlemény átadás-átvételére sor sem kerülhetett volna, a bérlő a bérlemény területére be sem léphetett volna. A felperes a bérlemény átadás-átvételekor a kötbérigénye tekintetében jogfenntartó nyilatkozatot nem tett, erről a tényről a per során adat nem merült fel, ezért a felperes kötbérigénye a rPtk. 316. § (1) bekezdése alapján is megalapozatlan.

Ezért a K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a pénzügyi értesítő levél száma számú pénzügyi értesítő levélben foglalt összegből fennmaradó 419.705 forint megfizetése iránti keresetet elutasította.

A D-i S-11 jelű bérleményre vonatkozó albérleti szerződés és a Ka-i S-1 jelű bérleményre vonatkozó bérleti szerződés 16.1.2. p) pontja szerint szükséges inkasszók felperes

rendelkezésre bocsátását az I. rendű alperes nem bizonyította. Mivel azonban a felperes az inkasszók rendelkezésre bocsátására felhívás közlését – a szerződések 24.6. pontja szerint, az ott meghatározott kapcsolattartó személy részére – szintén nem igazolta, az ezzel kapcsolatos kötbérigény is megalapozatlan. Ezen túl a D-i S-11 jelű helyiségre vonatkozó bérletet az I. rendű alperes felmondása 2009. január 29. napján megszüntette, így e naptól kezdődően az I. rendű alperes az inkasszók hiányából fakadóan szerződésszegő magatartást nem tanúsíthatott.

Ugyanezen a napon a Ka-i S-1 jelű helyiségre vonatkozó bérletet az I. rendű alperes felmondása szintén megszüntette, ezért a felperes kötbérigénye e tekintetben is megalapozatlan.

Mind a D-i S-11, mind a Ka-i S-1 jelű bérlemény esetében a szerződések 16.1.2. p) pontja értelmében a bérlő, albérlő az üzletek átadás-átvétele napjáig, de legkésőbb a kezdőnapig volt köteles átadni az inkasszók eredeti példányát a felperesnek. Ennek ellenére a felperes a bérlemény átadás-átvételekor a kötbérigénye tekintetében jogfenntartó nyilatkozatot nem tett, erről a tényről a per során adat nem merült fel, ezért a felperes kötbérigénye a rPtk. 316. § (1) bekezdése alapján is megalapozatlan.

Ezek alapján a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám46 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt 2.000.000 forint és a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám48 számú pénzügyi értesítő levélben foglalt összegből fennmaradó 12.367 forint megfizetése iránti keresetet elutasította.

Tekintettel arra, hogy a K-i S-6 és a Ka-i S-1 jelű bérleményre vonatkozó bérletet, valamint a D-i S-4 és S-11 jelű bérleményre vonatkozó albérletet az I. rendű alperes felmondása szüntette meg a felperesnek felróható okból, e bérleményekhez kötődően a felperes a szerződés 18.2. pontján alapuló kötbérigényt nem érvényesíthet. A Kö-i S-6, a B-i S-8 és a B-i S-9 jelű üzlethelyiségek tekintetében ugyan az I. rendű alperes felmondása nem szüntette meg a bérleti jogviszonyokat, de a felperes felmondása sem alapos, így e bérlemények tekintetében sem állapítható meg, hogy azok az I. rendű alperesnek felróható okból szűntek volna meg.

A szerződések 18.2. pontjában foglalt feltétel hiányában egyik üzlethelyiség vonatkozásában sem alapos a felperes kötbér igénye.

Ezért a K-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám40 számú, a Kö-i S-6 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám41 számú, a B-i S-8 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám42 és a számlaszám43 számú, a B-i S-9 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám44 számú, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám45 számú, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám47 számú, a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében a számlaszám49 és számlaszám50 számú pénzügyi értesítő levelekben foglalt összegek megfizetése iránti keresetet elutasította.

[60] A II. rendű alperes hivatkozásával szemben megállapította, hogy a kezességet kikötő szerződések nem érvénytelenek, a szerződések 18.4. pontja és a szerződések 9. számú mellékletét képező készfizető kezesi megállapodások alapján a II. rendű alperes az I. rendű alperesnek a bérleti szerződések alapján fennálló tartozásáért készfizető kezesként felel. Ezért a rPtk. 272. § (1) bekezdése alapján az I. rendű és a II. rendű alperest egyetemlegesen kötelezte a felperes javára 2.604.792 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére.

[61] A felperes 52.092.227 forint összegű követelését vizsgálva a rPtk. 318. § (1) bekezdése, a 339. § (1) bekezdése, a 340. § (1) bekezdése, a 355. § (1) bekezdése és a 360. § (1) bekezdésének idézését követően megállapította, hogy közjegyző2 D-i közjegyző a 7200 D., Köztársaság u. 7. szám alatt lévő felperes üzletház épületében (2010. augusztus 5-én) felvett jegyzőkönyv száma3 számú köziratba foglalt jegyzőkönyvének tanúsága szerint a D-i S-11 jelű üzlet (ez időpontban) üres volt. A közjegyzői okirat tartalmát a felperes nem tette vitássá. Ezért a bérleményhez kötődő elmaradt bérleti díj iránti igény, arra hivatkozva, hogy az I. rendű alperes által nem került kiürítése, nem lehet alapos, továbbá az ahhoz kötődő, az I. rendű alperes általi kiürítés hiánya miatti költségek sem merülhetnek fel. A felperes 2010. július 20-i kiürítésre felhívása és a 2010. augusztus 5-i kiürítés között eltelt 16 nap „egy realisztikus időtartam”, így ezen 16 napra az igény érvényesítése nem lehet alapos. 2010. július 20-ig a felperes zálogjoga érvényesítése miatt maga zárta le az ingatlant; e lezárás nem volt alapos, így ezen időszak tekintetében a kártérítési követelése nem alapos.

Rámutatott, hogy a felperes ezen igénye a kiürítés megtörténtétől függetlenül sem alapos, mert a felperesnek mint országos hálózattal rendelkező üzletháznak nyilvánvalóan módjában állt volna az ingatlanban található ingóságok elhelyezése másik ingatlanban, mint azt a perbeli esetben más bérlemény tekintetében meg is valósította. A rPtk. 340. § (1) bekezdése alapján kötelessége volt megtenni mindazon intézkedéseket, amelyek a bérlemény hasznosíthatósága érdekében szükségesek.

Ezért a felperes 52.092.227 forintösszegű kártérítés iránti kereseti kérelmét elutasította.

A fentiekre tekintettel a felperes szakértő kirendelése és a tanú meghallgatása iránti indítványának nem adott helyt, mivel a jogalap hiányában az összegszerűség vizsgálata szükségtelen volt.

[62] Megállapította, hogy az I. rendű alperes a beszámítási kifogását érvényesítheti, mivel a beszámított követelések a felperes követelésének keletkezésekor nem évültek el.

A beszámítás azonban érdemben nem volt vizsgálható, mert az I. rendű alperes ezen igényét felhívásra nem pontosította, a nyilatkozatai alapján nem volt azonosítható, hogy a beszámítási kifogása pontosan mely és milyen összegű tételekből áll; nem volt kizárható a kétszeri elszámolás sem.

[63] Az I. rendű alperes D-i és Ka-i üzlethelyiségek lezárásával, áramtalanításával, biztonsági zár feltörésével és az áruk elszállításának megakadályozásával okozott 63.744.000 forint kárigény tekintetében előterjesztett viszontkereseti kérelmét részben alaposnak, az egyéb viszontkereseti kérelmét megalapozatlannak találta.

[64] Elsődlegesen megállapította, hogy a viszontkereset érdemi vizsgálat nélküli elutasításának, vagy e körben a per megszüntetésének nincs helye, és az I. rendű alperes perbeli legitimációja is fennáll.

[65] A D-i és Ka-i üzlethelyiségek lezárásával, áramtalanításával, a biztonsági zár feltörésével és az áruk elszállításának megakadályozásával okozott 63.744.000 forint kár vonatkozásában a viszontkereseti kérelmét érdemben vizsgálva visszautalt a kereseti kérelem elbírálása során tett azon megállapítására, miszerint a bérlemények felperes részéről történő lezárása jogtalan volt. Az I. rendű alperes az Ltv. 8. § (2) és (3) bekezdése alkalmazásával

ezen bérlemények tekintetében a hibás teljesítés miatti szavatossági igényét érvényesítette. A hibás teljesítés mint a szerződésszegés egyik esete a rPtk. 318. § (1) bekezdése alapján lehetővé teszi a kártérítési igény érvényesítését az I. rendű alperes számára, amelynek feltételei a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján vizsgálandók.

A bérlemények lezárásával a felperes jogellenes magatartást tanúsított, így a viszontkereseti követelés fenti tétele tekintetében a kártérítés jogalapja fennáll.

A felperes nem vitatottan a Kö-i és D-i üzletek lezárásával egyidejűleg az ott található árukészleteket is lefoglalta zálogjoga gyakorlása érdekében, ezzel megfosztotta az I. rendű alperest az árukészletek feletti uralomtól. A lefoglalástól kezdve az árukészletek épségéért és hiánytalanságáért a rPtk. 265. § (3) bekezdése alapján a felperes felelt. A felperes jelen perben 2010. július 23-án jelentette be, hogy a zálogjogát nem kívánja érvényesíteni, és az I. rendű alperest 2010. július 20. napján szólította fel az árukészletek elszállítására. A felperesnek az árukészletek épségéért és hiánytalanságáért való felelőssége a rPtk. 265. § (3) bekezdése értelmében a zálogjog megszűnéséig állt fenn. Az I. rendű alperes a fenti keresetváltoztatás időpontjához és a felszólítás keltéhez képest észszerű időn belül kísérelte meg áru átvételét, ezért a kár bekövetkezésének időpontjaként a D-i üzlet árukészlete esetén 2010. augusztus 5. napját, a Ka-i üzlet árukészlete esetén 2020. augusztus 24. napját tekintette irányadónak.

Alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy a bérleti szerződések 14.1.1. pontja rendelkezik arról, hogy a bérlő saját belátása szerint köteles vagyonszavatosságot kötni, mivel a bérleti szerződések e rendelkezése szerint a bérbeadó köteles az ingatlanra vagyonszavatosságot kötni a saját belátása szerint kiválasztott biztosító társaságnál, az általa meghatározott biztosítási összegre. A bérleti szerződések 14.1.2. pontja, amely szerint a biztosítási esemény bekövetkezése esetén a kárkifizetés a bérbeadót illeti, nem a bérlő, hanem a 14.1.1. pont alapján a bérbeadó ingatlanra kötött vagyonszavatossághoz kapcsolódó előírás. Ha az I. rendű alperes – a szerződések 14.2. pontja szerint – vagyonszavatossági szerződést köt az adott bérlemény területére bevitt berendezési, felszerelési és személyes vagyontárgyaira, akkor az ezen ingóságokat érintő kár esetén sem illette volna meg a felperest a biztosító által ezen biztosítási esemény alapján fizetendő összeg.

A fentiek szerint nem találta megállapíthatónak, hogy az I. rendű alperes ne kötött volna vagyonszavatossági szerződést a perbeli ingatlanokba bevitt ingóságaira. Ha pedig az I. rendű alperes nem mutatta be a vagyonszavatossági kötvényt, és így lépett a bérlemény birtokába, a felperes nem tett jogfenntartó nyilatkozatot, így a rPtk. 316. § (1) bekezdésébe ütközik, hogy a kármegelőzés hiányára hivatkozzon e körben.

A D-i üzletek védelmét ellátó biztonsági szolgálathoz érkezett riasztások, a kivonuló őrző-jelentései, a 2010. augusztus 5. napján közjegyző2 D-i közjegyző által (jegyzőkönyv száma3 számon) felvett jegyzőkönyv és a 2010. augusztus 24. napján közjegyző3 Ka-i közjegyző által felvett jegyzőkönyv száma4 számú jegyzőkönyv tartalma alapján bizonyítottan taláta, hogy a felperes az I. rendű alperes árukészletéhez hozzáférve azt szakszerűtlenül, papírdobozokba és nejlon reklámszatyrokba ömlesztve tárolta. Ezért az I. rendű alperes árukészletének készlethiánya, épségének megromlása, értékcsökkenése mint kár és a jogellenes lezárás mint károkozó magatartás között az okozati összefüggést megállapította.

[66] Az árukészlet összetétele és értéke vonatkozásában a megállapításait szakértő2 könyvszakértő és az ékszerszakmai kérdésekben a szakértő Kft.. nevében nyilatkozó szakértő3 igazságügyi szakértő szakvéleményére alapozta.

szakértő3 szakértő szakmai kompetenciáját elfogadta az általa tett nyilatkozat alapján, a hatályban volt, az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLIV. törvény 13. § (4) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel.

A szakvéleményekben a szakértők a feltett kérdésekre válaszoltak, a válaszok érthetőek, ellentmondásmentesek, az ítélete alapjául elfogadhatók voltak. A könyvszakértő a Trillion rendszer alkalmazhatóságát alátámasztotta, a tanúmeghallgatások igazolták az I. rendű alperes által alkalmazott rendszer megfelelő vezetését és az ingóságok megfelelő karbantartását, tisztítását. A szakértő Kft. és szakértő2 közösen előterjesztett alapszakértői véleményében rögzítésre került, hogy a könyvszakértő együttesen vizsgálta mind a felperes leltárát, mind a Trillion rendszerből nyomtatott listákon szereplő értékeket, és ezek összevetésével, az adatok együttes vizsgálata alapján a Trillion rendszerből kinyomtatott, az I. rendű alperes által csatolt készletnyilvántartások és készletértékek elfogadhatók az üzletekben a lezáráskor meglévő árukészletek értékeként.

A felperes további bizonyítási indítványára beszerzett szakértői vélemény sem tartalmaz olyan információt, amely a perben kirendelt szakértők által előadottakat, a bizonyítás során beszerzett egyéb adatokat, a tanúvallomásokból levont következtetéseket megkérdőjelezné.

szakértől magánszakvéleményének „visszavonása” ellenére a kirendelt szakértő szakvéleményét – és nem a visszavont magánszakértői véleményt – az ítélezése alapjául elfogadta. A perben kirendelt szakértők szakértől szakvéleményére hivatkoznak a feltett kérdésre válaszolva akként, hogy szakmai szempontból értékelték szakértől magánszakvéleményében foglaltakat. A szakértő megállapítása szerint szakértől igazságügyi szakértő szakvéleményének mellékletében található „Leltár” ténylegesen, számviteli szempontból nem tekinthető leltárnak, hanem az eszközökről készült lista. Azonban a szakvélemény indokát adja annak, hogy miért fogadta el az ebben szereplő készleteket valósnak.

Mind az alap szakvélemény, mind a kiegészítő szakvélemény rögzíti, hogy könyvszakértői bizonyossággal meg lehetett állapítani 2009. január 18-án az egyes árucsoportok üzletenkénti értékét.

Mindezekre tekintettel nem találta indokoltnak új szakértő kirendelését, hanem a rendelkezésére álló alap és kiegészítő szakvéleményeket elfogadva, azok alapján hozta meg a döntését.

A rendelkezésre álló dokumentumok és szakértői módszerek alkalmazásával a készletértékek – szakértői bizonyossággal – meghatározhatók voltak. A leltáríveken feltüntetett árumennyiség a szakértői gyakorlat alapján elvileg megfelelhet az adott időszakban a Ka-i és D-i földrajzi elhelyezkedésű ékszerbolt szokásos készletének. A szakértői vélemény alapján rögzítette, hogy a bérlemények lezárásnak időpontjában a D-i üzlet arany áru 79.102.250 forint, a D-i üzlet ezüst áru 31.043.441 forint, a D-i üzlet egyéb áru 18.069.445 forint, a Ka-i üzlet ezüst áru 1.303.565 forint, a Ka-i üzlet egyéb áru 16.682.499 forint értéket képviselt. A szakvélemény, a felperes és a közjegyzők által 2010. augusztus 5-én a D-i és 2010. augusztus 24-én a Ka-i üzletekben lévő ingóságokról készített jegyzőkönyvek, valamint a felek nyilatkozatai alapján azt is megállapíthatónak találta, hogy az alperes az arany árucikkeket elszállította.

A szakvélemény szerint a D-i üzletben fellelhető ezüstartyák felületén az öt és fél éves tárolás következtében szürke ezüstsulfid réteg és egyéb piszokszennyeződések keletkeztek, az ezüst ékszerek ebben az állapotukban nem forgalomképesek. Az ezüstartyák vegyi eljárással történő tisztítással, ezüstözéssel, esetleg ródiumozással új, vagy teljesen újszerű állapotba hozhatók, így ezekben a tárolással összefüggő maradandó – visszafordíthatatlan – állagsérelem nem keletkezett. Az ékszerdivat folyamatos változása miatt az öt évvel ezelőtti

divatot képviselő ékszerkészlet már nem forgalomképes, ezért indokolt a jelentős értékcsökkenés megállapítása, vagy az újrafeldolgozás költségének meghatározása. Az ezüst ékszerek tisztításának és újra ezüstözésének költsége 1.152.957 forint, az átdolgozás költsége 8.647.179 forint.

A divatékszereket, dísztárgyakat és órákat mindkét üzletben szakszerűtlenül tárolták, amelynek következtében a tárgyakon különböző karcolások, kopások, illetve egyéb sérülések keletkeztek, amely rendkívüli állagsérelmet jelentett. A divatékszer rendkívül gyorsan követi a divat változásait, akár fél év alatt is új irányzatok érkeznek, ezzel egy időben a korábbi trendeket követő termékek eladhatatlanná válnak. A divatmúlásból és a szakszerűtlen tárolásból eredő értékcsökkenés igen jelentős, a megmaradt árukészlet darabonkénti értékesítése nem lehetséges. Az értékcsökkenés mértéke az egyéb tárgyak kiskereskedelmi értékének és az 5%-os maradványértéknek a különbsége, amely a D-i üzletben található egyéb tárgyak esetében 17.165.973 forint, a Ka-i üzletben található egyéb tárgyak esetében 15.848.374 forint. A fentiekre tekintettel a szakvélemény szerint az értékcsökkenés mértéke 41.661.526 forint.

A perben kirendelt szakértők szakvéleménye a szakértői helyszíni szemle időpontjára határozta meg a kárösszeget, ezért az elsőfokú bíróság ezeket az összegeket a szakvéleményben foglalt szakmai megállapítások figyelembevételével korrigálta.

[67] A Ka-i ezüst áru nem volt fellelhető a helyszíni szemle időpontjában; a tárolás körülményeiből kiindulva arra a következtetésre jutott, hogy az az átadás-átvétel megkísérlésekor sem volt meg, így ennek szakvéleményben szereplő lezáráskori 1.303.565 forint értékét mint készlethiányból eredő kárigényt alaposnak találta.

A D-i ezüst áru tekintetében a lezárás és az átadás-átvétel megkísérlésének időpontja között jóval kevesebb, mint a szakvélemény szerinti 3-5 év „divatmúlás” telt el, ezért nem látta indokoltnak az átdolgozás költségének felperesre hárítását. A felperes az I. rendű alperest az áru elszállítására felhívta, az I. rendű alperesnek módja lett volna akár közjegyző, vagy előzetes bizonyítási eljárás keretében kirendelt szakértő igénybevételével az áruk állapotának rögzítésére, leltár készítésére, az áruk szakszerű csomagolásának és szállításának biztosítására. Azzal, hogy az I. rendű alperes az árukat nem vette át azt követően, hogy a felperes közölte, hogy a zálogjogát már nem kívánja érvényesíteni, és az áruk elszállítására felhívta, megszűnt a felperesnek a rPtk. 265. § (3) bekezdésén fennálló őrzési kötelezettségéből eredő felelőssége és ahhoz kötődő kárfelelőssége. Az I. rendű alperesnek pedig a rPtk. 340. § (1) bekezdéséből folyó kötelezettségét nem teljesítette, így nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy ő maga a kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget. Ezért az ezüst áru átdolgozása költségét nem háríthatja a felperesre.

A felperes azon védekezése, hogy nem is érhetne koszhatás az árukészletet, nem alapos, tekintettel arra, hogy az árukészlet állapotát a szakértők rögzítették és megállapították, hogy a tárolás szakszerűtlen volt, és az ezüst áruk tisztítása szükségessé vált, valamint karcolódások, sérülések keletkeztek a többi árun a szakszerűtlen tárolás következtében. Az I. rendű alperestől az nem elvárható, hogy felhívja a figyelmét a felperesnek arra, hogy az árukat nem megfelelően tárolja, ugyanis a tárolás milyenségével akkor szembesült, amikor az átadás-átvételt megkísérelték. Az ezüst ékszerek vonatkozásában azonban a felperes azon észrevételét, hogy az I. rendű alperes nem jelezte felé, hogy az árukészletet karbantartani, tisztítani kívánja, vagy hogy ezt elvárja tőle, alaposnak találta. Azzal, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget ezen kötelezettségének, a rPtk. 340. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét szegte meg. Másrészről a felperes kártérítési felelőssége is fennáll a rPtk. 265. § (3)

bekezdése alapján; elvárható tőle is, hogy információt szerezzen arról, miként kell az árut megfelelően tárolni.

A fentieket mérlegelve kármegosztást alkalmazott a rPtk. 340. § (1) bekezdése alapján, a felperesre nézve terhesebb, 75-25%-os arányban.

[68] Az ezüstsulfid réteg és az egyéb szennyeződések azonban a közjegyzői okiratból kitűnően már az átadás-átvétel megkísérlésekor megvoltak, ezért a D-i ezüst áru tekintetében értékcsökkenésként az ezüst ékszerek tisztításának és újra ezüstözésének 1.152.957 forint költségét fogadta el. A kármegosztásra tekintettel az 1.152.957 forint 75%-ának, 864.718 forint megfizetésére kötelezte a felperest.

A szakvélemény szerint az egyéb áru divatmúlás miatt fél év alatt válik forgalomképtelenné. A lezárás és az átadás-átvétel megkísérelt időpontja között ennek többszöröse telt el. Ráadásul az egyéb áru komoly károsodást is szenvedett a szakszerűtlen tárolásból eredően. A fentiekre tekintettel a szakvélemény szerinti, a D-i egyéb áru tekintetében 17.165.973 forint, a Ka-i egyéb áru tekintetében 15.848.374 forint értékcsökkenést megalapozottnak talált.

Mindezekre tekintettel a felperest az I. rendű alperesnek összesen 35.182.630 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kötelezte.

[69] Az I. rendű alperes e tőkeösszeg utáni késedelmi kamat követelését részben találta megalapozottnak.

A kamatfizetési kötelezettségre irányadó a D-i és Ka-i üzlethelyiségekre létrejött bérleti szerződések 6.4.4. pontja, amely alapján a késedelem minden napjára a mindenkor érvényes jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával megegyező mértékű késedelmi kamatot kell fizetni. Az I. rendű alperes ezt meghaladó mértékű, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével azonos mértékű késedelmi kamat megfizetésére irányuló követelése – amennyiben ez a szerződés szerinti mértéket meghaladja – megalapozatlan.

A felperesnek a rPtk. 360. § (1) bekezdésére, illetve az áruk feletti rendelkezési jog ismételt biztosítására tekintettel a D-i üzlethelyiségek árukészlete tekintetében 18.030.691 forint után 2010. augusztus 6-tól, a Ka-i S-1 jelű üzlet árukészlete tekintetében 17.151.939 forint után 2010. augusztus 25-től kell kamatot fizetnie.

[70] A K.i S-6 jelű üzlet lezárása, áramtalanítása, biztonsági zár feltörése és az áruk elszállításának megakadályozása miatti 46.260.228 forint kár tekintetében elsődlegesen a felperes magatartásának jogellenességét vizsgálta.

A K.i Városi Bíróság határozatszám6 és a Zala Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság határozatszám7 számú ítéleteire utalást követően megállapította, hogy a lezárás előtt a felperes nem küldött a szerződés 16.1. pontja szerinti fizetési felszólítást, így a bérleti szerződés 20. pontja és 21.4. pontja alapján a zálogjog gyakorlásának, az áramszolgáltatás kikapcsolásának, a záruk kicserélésének, a bérbeadó részéről a bérleménybe behatolásnak, a bérleményben lévő ingóságok eltávolításának és a bérlő bérleménybe lépése megakadályozásának feltételei nem következtek be. A bérbeadó jogalap nélkül gyakorolta a bérleti szerződés 21.4. a), b) és c), pontjában írt jogosultságait; ítélt dolognak minősül, hogy a

felperes jogellenes magatartást tanúsított a lezárással, így tehát a viszontkereseti követelés fent ismert tétele tekintetében a jogalap e körben fennáll.

A kártérítés rPtk. 339. § (1) bekezdése szerinti további feltételek körében rögzítette, hogy szakértől szakvéleménye alátámasztja a kár 46.260.228 forint összegét. Az, hogy az I. rendű alperes és a magánszakértő között anyagi jellegű vita alakult ki, a szakvélemény tartalmát nem befolyásolja; a szakvélemény bizonyítékként értékelendő.

Emellett megállapította, hogy a közjegyző1 által 2009. július 10-én készített közjegyzői okirat nem teljeskörűen ismerteti a történések sorrendjét, mert van olyan rövid időszak, a 14 óra 45 perc és 16 óra 35 perc közötti időtartam, amelyre jegyzőkönyv nem tartalmaz hiteles leírást. Így a közjegyzői okirat alapján nem bizonyított egyértelműen, hogy a lezárt üzlethelyiség felnyitása időpontjában található összes ingóság átkerült a másik helyiségbe, ahol 2020. július 10-én a leltározása történt. A két leltár összevetésével megállapította, hogy 14 óra 55 perc és 15 óra 10 perc között az üzletnél nincs jelen se a közjegyző, se vagyonőr, se rendőrség; nem bizonyított, hogy az árukészlet a felnyitáshoz képest azonos maradt. Az sem alátámasztott, hogy a bent lévők a távozáskor úgy hagyták el a helyszínt, hogy minden a felnyitáskor benn lévő áru a lezárt dobozokba került, hisz a benti tevékenységüket nem ellenőrizte a közjegyző, a jegyzőkönyv azt nem tanúsítja.

A leltárív tekintetében nem bizonyított, hogy az a közjegyzői okirat melléklete, a leltárív olyan formában nem áll rendelkezésre, amely a közjegyzői okirathoz történő lefűzőttségét alátámasztaná. Az I. rendű alperes a felperes vitatása és a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatás ellenére az erre vonatkozó bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

Mindezek alapján a K.i üzlethelyiség vonatkozásában előterjesztett 46.260.228 forint összegű kár vonatkozásában a viszontkeresetet elutasította.

[71] A B-i készlethiány miatti 14.320.900 forint viszontkereset változtatásnak (a jogalap nélküli gazdagodás iránti, másodlagos kérelem előterjesztésének) nem volt eljárásjogi akadálya a rPp. 147. § (1) bekezdése értelmében.

Az I. rendű alperes az elsődleges viszontkereseti kérelem alapjául szolgáló tényállást nem pontosította, nem jelölte meg, hogy 2008. június 5-én a B-i üzletbe történt betörés során pontosan mi került eltulajdonításra és hogyan mutatható ki az általa megjelölt kárösszeg. A nyomozati eljárás során keletkezett iratokban – a nem a nyomozati eljárás során lefolytatott bizonyítási eljárás értékelésének eredményeként – feltüntetett összeg nem szolgálhat azösszegezés alátámasztására, az érintett fél, a károsult által megjelölt kárösszeg csak nyilatkozat, ami önmagában bizonyító erővel nem bír.

Az I. rendű alperes továbbá nem mutatta ki, hogy mi az a konkrét szerződésszegő, vagy egyéb szerződésen kívüli jogellenes magatartás a felperes részéről, amellyel okozati összefüggésben kára merült fel – figyelemmel arra, hogy a B-i betörés jóval a felperes 2009. január 18-i üzletlezárásait megelőzően történt.

Nem alapozhatja meg a kárigényt, a rPtk. 318. § és 339. § (1) bekezdése szerinti feltételek fennálltát az, hogy a felperest értesítették a nyomozás felfüggesztéséről, és az sem, hogy a felperesnek esetleg volt olyan biztosítása, amely az I. rendű alperes által bérelt üzlethelyiségben található ingóságokra kiterjedt. A felperes az ilyen biztosítási szerződés meglétét tagadta, így ezzel összefüggésben okirat csatolására nem kötelezhető.

A jogalap nélküli gazdagodás iránti viszontkereset érdemi vizsgálatra nem alkalmas, az I. rendű alperes pedig az e viszontkereseti kérelem pontosítására irányuló felhívásnak nem tett eleget.

Mindezek alapján a 14.320.900 forint megfizetése iránti viszontkereseti követelést elutasította.

[72] Az I. rendű alperes 40.000.000 forint hitelhez kapcsolódó 60.854.285 forint viszontkereseti kérelmét is megalapozatlannak találta, mivel az I. rendű alperes által előadottak és a becsatolt iratok alapján nem találta megállapíthatónak, hogy a hitelből olyan ingóságokat vásárolt, amelyeket a perbeli bérleményekbe vitt értékesítés céljából, és ezen vagyontárgyak értékesítése nem történt meg a perbeli ingatlanok lezárásáig. E körben kárként maga a felvett 40.000.000 forint nem merülhet fel, csupán az ahhoz kötődő kamat és a hitel költsége, ha a hitel szükségtelenül került felvételre, és az a felperes jogellenes magatartásához köthető, feltéve, ha az I. rendű alperes azt más gazdasági tevékenységéhez nem tudta felhasználni.

Az I. rendű alperes 5.000.000 forint forgóeszköz-hitelhez kapcsolódó 6.409.971 forint kárigény iránti követelését úgyszintén megalapozatlannak találta.

Az I. rendű alperes felhívásra nem nyilatkozott, hogy e hitelt mire fordította. Önmagában a hitel felvétele és visszafizetése kártérítési követelés alapjául nem szolgálhat. Ezen hitel tekintetében is fennáll, hogy maga a felvett összeg kárként nem merülhet fel, csak a hitelfelvétel költségét kitevő kamat és egyéb költségek.

[73] A perköltségről a 29.033.640 forint és járulékai iránti kereseti kérelem és a viszontkereset vonatkozásában a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, míg a 52.092.227 forint iránti kereseti kérelem tekintetében a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

A pernyertesség-pervesztesség arányát a felperes 29.033.640 forint megfizetése iránti kereseti kérelme tekintetében a felperes és az I. és II. rendű alperes viszonyában 8,97-91,03%-ban határozata meg, a felperesre nézve terheesebb mértékben, a követelt és a megítélt összeg arányára tekintettel. A felperes 52.092.227 forint megfizetése iránti kereseti kérelme tekintetében a felperes teljesen pervesztesnek minősül.

Az I. rendű alperes viszontkeresete tekintetében a pernyertesség-pervesztesség arányát a felperes és az I. rendű alperes viszonyában 18,4-81,6%-ban határozta meg, az I. rendű alperesre nézve terheesebb mértékben, ugyancsak a követelt és a megítélt összeg arányára tekintettel.

A 29.033.640 forint kereseti követelés vonatkozásában megállapított ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) b) és c) pontja, valamint 4/A. §-a alapján számította.

A viszontkereseti követeléshez kötődően a felperest az I. rendű alperes részére szintén az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b), c) pontjai, valamint 4/A. §-a alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte.

Az I. rendű alperes perköltségeként – egyebek mellett – az IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíjat számolt az I. rendű alperes, valamint a II. rendű alperes és a jogi képviselőjük közt létrejött 2019. január 30-i ügyvédi megbízás 3. pontjában megjelölt tényvázlat alapján. Ugyanakkor a viszontkereset tényleges – 169.325.128 forintnál magasabb – pertárgyértékét nem vette figyelembe, mivel a megbízási szerződésben alacsonyabb összeg került megjelölésre, és az I. és a II. rendű alperesek határozott összeg – 16.900.000 forint – megfizetését kérték. A viszontkereset tekintetében közölt időnkénti ellentmondásos nyilatkozatokra, a viszontkereseti kérelem részbeni kidolgozatlanságára, a

pontosításra történő felhívás ellenére annak elmaradására figyelemmel az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján a 16.900.000 forint munkadíj összegét 8.000.000 forintra mérsékelte. A pernyertesség-perveszteség arányára figyelemmel ezen összeg 18,4%-a, 1.472.000 forint nettó összeg illeti meg az I. rendű alperest.

[74] Az ítélet keresetet részben elutasító és viszontkereseti kérelemnek részben helyt adó rendelkezései ellen a felperes, míg a keresetnek részben helyt adó és a viszontkereseti kérelmet részben elutasító rendelkezéseivel szemben az I. rendű alperes fellebbezett.

[75] A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, az alpereseknek a bérleti díj, közös költség, kötbér összegében (29.033.640 forint) és az I. rendű alperesnek az elmaradt haszon összegében (52.092.227 forint) marasztalását és az I. rendű alperes 63.744.000 forint kár megfizetése iránti viszontkereseti követelésének teljes egészében elutasítását, továbbá a másodfokú perköltségei megfizetésére kötelezését kérte.

[76] Az előzmények ismertetését követően kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében tévesen, iratellenesen állapította meg, hogy jogszerűtlenül zárta le a bérleményeket. Az ítélet megállapításaival ellentétben a bérlemények lezárását nem a bérleti szerződések 16.1.1. pontjára, hanem a zálogjogára, a bérleti és albérleti szerződések 20. pontjára, valamint a rPtk. 429. §-ára alapította. Ezért a bérlemények lezárásának nem feltétele a súlyos szerződésszegés, elegendő akár csak egy bérlemény tekintetében fennálló, lejárt számlatartozás is. Sem a rPtk., sem a bérleti szerződések nem követelték meg a zálogjog gyakorlásának előfeltételeként az előzetes felszólítás kézbesítését és a nyolc napos határidő elteltét. Az I. rendű alperes a 2009. január 23-án küldött levelében maga is elismerte az óvadék összegének levonása után 2.252.332 forint tartozása fennálltát, és elismert tartozás fennálltát az elsőfokú ítélet is megállapította.

Hivatkozott arra is, hogy az ítélet megállapításával ellentétben a tartozás megfizetésére az I. rendű alperest felszólította. Az elsőfokú ítélet tényállásában kizárólag a lezárás 2009. január 18. napját követő felszólításokat tüntette fel, míg a kereset értékelésekor is figyelmen kívül hagyta a lezárást megelőzően küldött 2008. szeptember 19-én, november 28-án és december 15-én kelt fizetési felszólításokat. E fizetési felszólításokhoz képest nyolc nap eltelt a bérlemények lezárásáig.

A D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében 2008. december 15-én, 2009. január 19-én és 2009. február 10-én küldött fizetési felszólítást az I. rendű alperesnek, a számlaszám33 számú számla megfizetésre nem került. A D-i S-4 jelű bérlemény vonatkozásában a számlaszám52 számú, a Ka-i S-1 jelű bérlemény esetében a számlaszám53 számú és a D-i S-11 jelű bérlemény vonatkozásában a számlaszám54 számú számla kiegyenlítését az I. rendű alperes nem állította, a tartozások fennálltát a bérlemények lezárásakor nem tette vitássá. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tényállás feltárási kötelezettségét elmulasztotta, ugyanis fel kellett volna hívnia a feleket a számlák kiegyenlítése körében nyilatkozattételre.

Az ítélet figyelmen kívül hagyta azt is, hogy az I. rendű alperes a felhívása ellenére a bérleti szerződések szerint szükséges azonnali beszédési megbízásokat nem bocsátotta rendelkezésére, amely szintén szerződésszegésnek minősül. Amennyiben volt azonnali beszédési megbízás, úgy erről őt az I. rendű alperes nem tájékoztatta, ugyanakkor az ezen dokumentumok részére történt átadása perben bizonyításra nem került.

Az egyes felszólítások és felmondások kézbesítése körében hivatkozott arra, hogy a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében az I. rendű alperest 2008. október 13. napján az inkasszó bemutatására felszólította, a felszólítást az I. rendű alperes átvette. A 2009. január 19-én küldött felszólító levelében a K-i S-6 jelű, a Kö-i S-6 jelű, a B-i S-9 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű bérlemény tekintetében az I. rendű alperest tartozása megfizetésére felhívta. A telefax üzenetek esetében a kézbesítés azért nem valósult meg, mert az I. rendű alperes megszakította a vételt, míg a levélküldemények „nem kereste” jelzéssel érkeztek vissza, vagy azt a kapcsolattartó nem vette át. A D-i bérlemények esetében a felszólítást tértivevényes levélként az I. rendű alperes jogi képviselőjének megküldte. A 2020. február 28-i felmondások küldése fax útján történt, a kézbesítések az I. rendű alperes által a vétel megszakítása miatt bizonyultak sikertelennek. Emellett a K-i bérleményre vonatkozó felmondás sikeresen kézbesítésre került az I. rendű alperes jogi képviselőjének.

Az ítélet megállapításával ellentétben a fizetési felszólítások és felmondások kézbesítése joghatályosnak minősül. A küldemények kézbesítése a szerződések 24.6. pontja és 24.6. c) pontjának megfelelően a szerződések szerinti kapcsolattartó részére történt.

Az ítélet tévesen nem vette figyelembe, hogy valamennyi szerződés részét képezte azon „cross-default” klauzula, amelynek értelmében az I. rendű alperesnek bármely bérlemény tekintetében késedelmesen vagy nem teljesített fizetési kötelezettsége mindegyik bérlemény tekintetében szerződésszegésnek minősül.

A bérlemények lezárásának jogszerűsége folytán az I. rendű alperes felmondásához joghatály nem fűződhet, a 2009. február 28-ig követelt bérleti díj, közös költség és kötbérkövetelése megalapozott.

Sérlemzte, hogy az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta az I. rendű alperes által közölt felmondás kézbesítésének körülményeit, annak a szerződések 24.6. pontjának megfelelését.

Az elsőfokú ítélet tévesen állapította meg, hogy az alperes a bérlemények lezárásától kezdődően a számlákban foglalt tartozások megfizetése elmulasztásával, 2009. január 23. napjától kezdődően a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában írt árleszállítás szavatossági igényt érvényesített. A bérlemények lezárásának jogszerűsége folytán ilyen igény nem is illeti. Emellett az I. rendű alperes ilyen szavatossági kifogással nem élt, a per során erre nyilatkozatot nem tett, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetén túlterjeszkedve alkalmazott árleszállítást a követelésével szemben. A szerződés szerinti mértékű bérleti díj és közös költség ezért nem 2009. január 23. napjáig, hanem a bérleti szerződéseknek az általa történt felmondása következtében történt megszűnéséig, 2009. február 28. napjáig illeti meg.

[77] Kifejtette, hogy az I. rendű alperes viszontkeresete megalapozatlan, teljes egészében annak elutasításának van helye.

Mivel a lezárások nem jogszerűtlen önhatalommal történtek, a kártérítési követelés önmagában emiatt megalapozatlan.

Az I. rendű alperes a per során nem tudta megjelölni a jogsértő magatartását, valamint a kára bekövetkeztével fennálló okozati összefüggést sem. Az I. rendű alperes a per során nem hivatkozott „a rPtk. 318. § (1) bekezdése, valamint a 339. § (1) bekezdése szerinti szavatossági jogaira”.

Az elsőfokú ítélet ellentmondásosan állapítja meg a felelősségét egyrészt a kártérítés, másfelől pedig a zálogjog gyakorlásából eredő felelős őrzés szabályaira alapítottan. A felelőssége egyidejűleg a rPtk. 339. § (1) bekezdése, valamint a 265. § (3) bekezdése alapján

nem állhat fenn. Ha ugyanis a bérlemények lezárása jogtalannak minősül, kézizálog nem állt fenn, így nem illeti meg a zálogtárgy birtoklásának joga. A rPtk. 197. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperesnek kötelezettsége volt az ékszerek elszállítása. Amennyiben a felelős őrzés kötelezettsége terhelte is, annak töle elvárható módon eleget tett.

Az I. rendű alperest ért kár megállapítása során figyelembe vett szakértői vélemények öt évvel a lezárást követően keletkeztek, az ékszerek állapotára, nem megfelelő tárolására megalapozott következtetést ezekből levonni nem lehet.

A D-i üzletben fellelhető ezüsttárgyak felületén keletkezett szennyeződés, illetőleg az ennek folytán bekövetkezett forgalomképtelenség nem értékelhető a terhére, hiszen az I. rendű alperesnek lehetősége lett volna az ékszerek elszállítására.

Az I. rendű alperes viszontkeresete kizárólag az értékcsökkenésből és áruhiányából eredő kára megfizetésére irányult, az ékszerek helyreállítási költségére vonatkozóan követelést nem terjesztett elő. Ezért az elsőfokú bíróság a viszontkereseten túlterjeszkedve állapította meg ezen a címen az I. rendű alperes javára a kár összegét. Másodsorban ezen összeg megítélése azért is megalapozatlan, mert az I. rendű alperes oldalán a helyreállítás költsége ténylegesen nem merült fel, ilyen kára nem keletkezett.

Mivel az I. rendű alperes a Ka-i bérlemény készlethiányával összefüggésben viszontkeresetet nem terjesztett elő, az elsőfokú ítélet megállapítása e tekintetben is túlterjeszkedik a viszontkereseti követelésen.

A szakértői véleményekből következően az értékcsökkenés a bizsu ékszerek esetében a tárolástól függetlenül beáll, divatmúlás következtében, ezért a kár bekövetkezte nem áll összefüggésben a magatartásával.

Abban az esetben, ha a bérlemények lezárása jogellenes volt, hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes kárenyhítési kötelezettségét nem teljesítette, amikor az együttműködést megtagadva, közös leltár felvétele mellett az ékszereket nem szállította el a bérleményekből. Ugyancsak az I. rendű alperes kármegelőzési kötelezettsége megszegésének minősül az, hogy az ékszerek szakszerű karbantartásának módjáról nem tájékoztatta őt. A kárt megelőzhetne volna azáltal is, hogy – a rPtk. 265. § (5) bekezdésének megfelelően – más, megfelelő biztosítékot ajánl fel az ékszerek helyett. Ő a kár elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Hivatkozott arra, hogy a fennállt helyzetben jogosan tartott attól, hogy az I. rendű alperes valamennyi bérleményt ki akarja majd üríteni a fennálló tartozások teljesítése nélkül.

Mindezek alapján jogellenes magatartás hiányában töle kártérítés nem követelhető; megalapozatlan a D-i egyéb áru tekintetében a 17.165.973 forint, a Ka-i egyéb áru tekintetében a 15.848.374 forint, összesen 35.182.630 forint tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kötelezése.

Ezért az elsőfokú ítélet a rPtk. 340. § (1) bekezdése alapján jogszerűtlenül alkalmazott kármegosztást is.

[78] Az I. rendű alperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, a felperes keresetének teljes elutasítását, továbbá a felperes marasztalása összegének 191.589.384 forintra felemelését kérte. Kérte ezen összeg után 2009. január 18. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezni és a felperes által a részére fizetendő perköltség összegét 17.800.000 forintra felemelni.

Sérelmezte a felperesnek megítélt követelés részben előzetes végrehajthatóságának megállapítását.

Akként nyilatkozott, hogy az elsőfokú eljárásban írásban és szóban tett nyilatkozatait változatlanul fenntartja, azokat kéri a fellebbezése indokolásaként is figyelembe venni.

[79] Állította, hogy a zálogtárgyakból történő kielégítés tűrése iránti keresetet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani.

A felperes javára megítélt összeg vonatkozásában előadta, hogy a felperes a fennálló tartozás fennálltát a számlákkal nem támasztotta alá. A pénzügyi értesítő levél nem minősül számlának, áfa levonására nem alkalmas, továbbá ezek a levelek többségükben a jogviszonyok megszűnése után kerültek kiállításra. A felperes követelése ténylegesen nem létezik, az jogalap nélküli kötbér követelésből, vagy inkasszóval, illetve óvadékból közvetlenül kielégített, azaz már megfizetett tartozásokból áll.

Sérelmezte az 1.569.167 forint összegben marasztalása fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatóvá nyilvánítását, állítva, hogy csak olyan tartozások fennálltát nem vitatta a per során, amelyek bankgarancia lehívásával vagy óvadék érvényesítésével a felperes részére már eleve térültek, vagy azt a felek egymás közt elszámolták.

A viszontkeresete részbeni elutasításával összefüggésben előadta, hogy a felperes jogellenes bérlemény lezárása és más szerződésszegése miatt a bérleti szerződéseket felmondta, ami a rPtk. 320. §-a szerinti elállásnak minősül. Hivatkozott e körben a rPtk. 312. § (2) bekezdésére, a teljesítés lehetetlenülésére és a rPtk. 318. § (1) bekezdése szerinti kártérítési felelősségre is. Mivel a felperes nem terjesztett elő a 2009. január 23-i felmondása érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet, a jogviszonyokat e nyilatkozata szüntette meg.

A felperes a szerződések 18.2. pontjai alapján a bérlemények lezárására – szerződésszegés hiányában – nem volt jogosult.

A D-i és Ka-i üzlet esetében keletkezett kár 63.744.000 forint összege a szakértői véleményben írt 31.043.441, 18.069.445 és 16.682.499 forint tétel, valamint a Ka-i ezüst áru 1.303.565 forint értékének – az értékvesztésre tekintettel – 95%-ából áll. szakértő3 szakértő egyértelműen igazolta az általa használt Trillion készletnyilvántartó program alkalmasságát, a nyilvántartás elfogadhatóságát. A Ka-i bérlemény esetében közjegyző3 közjegyző jegyzőkönyve által igazoltan a felperes az ő tulajdonában álló installációkkal együtt adta át az új bérlőknek az üzletet. közjegyző2 közjegyző 2010. augusztus 5-én a D-i üzletben fellelhető készletről vett fel állapot rögzítést; ezen okirat, valamint a D-i Rendőrkapitányság feljelentés elutasításáról szóló határozata a döntés alapjául szolgálhatnak.

A K.i S-6 jelű bérlemény tekintetében a felmerült kárának összege 46.260.228 forint, amely szakértő1 szakértői véleménye alapján, szakértő3, a perben kirendelt szakértő szakvéleményében alkalmazott szakértői módszerei alkalmazásával került kimutatásra. E helyszín tekintetében a felperes jogsértő lezárását jogerős ítélet állapította meg, így az vitássá nem tehető. Tekintve, hogy a K.i, D-i és Ka-i üzletek vonatkozásában a tényállás azonos, így a felperes eljárásának jogellenessége ezen bérlemények esetében is megállapítható. A K.i bérleményben lévő árukészletet közjegyző1 közjegyző az üzlet kiürítése előtt lezárta, lepecsételte; 2009. július 10-én a bejárat ajtón lévő pecsétek sértetlenek maradtak. közjegyző1 közjegyző jegyzőkönyv száma1 számú jegyzőkönyve igazolja, hogy a felperes a lezárt üzleteket felnyitotta, jogosulatlanul behatolt az üzlethelyiségbe. Ezen közokirat a rPp. 195. § (7) bekezdése értelmében megfelelő bizonyítékként szolgál, az ahhoz fűzött leltárív is figyelembe veendő mint a közokirat melléklete, annak valódiságát a felperes nem vitatta.

Megjegyezte, hogy kétség esetén a bíróság hivatalból megkereshette volna az okirat kiállítóját az okirat valósága tekintetében teendő nyilatkozat érdekében.

A B-i készlethiányra alapított követelése körében előadta, hogy a felperes jogsértő magatartása a biztonsági rendszer kikapcsolása, amelynek folytán a kártérítési felelőssége fennáll. Hivatkozott arra is, hogy e viszontkeresete alapjául szolgáló tények pontos előadására nem volt lehetősége, mivel a felperes bizonyítási kötelezettsége körébe eső okiratot szolgáltatni nem tudott. Állította, hogy az üzletekben tárolt ingóságokra külön biztosítás nem volt köthető, ugyanakkor a felperes felelősségbiztosítása erre is kiterjedt. A másodlagos követelése jogalap nélküli gazdagodás címén ezért megalapozott, ugyanis a biztosító „minden bizonnyal” megtérítette a felperes részére a kár összegét. Indítványozta a felperest a biztosítási szerződések és a kárbejelentő csatolására kötelezni. Álláspontja szerint a felperes az ezen kár 14.320.500 forint összegét nem tette vitássá.

A 40.000.000 és 5.000.000 forint hitelhez kapcsolódóan felmerült kára körében előadta, hogy a kölcsön felvételére kifejezetten a perbeli bérlemények kialakítása céljából került sor. E beruházások és árubeszerezési kiadások a bérleti szerződések felmondása miatt már nem hasznosulhattak, ugyanakkor ezen összegeket törlesztenie kellett egyéb bevételeiből. A két bankhitellel kapcsolatos követelését alátámasztotta, a hitelek és a beszerzési számlák közötti összefüggés megállapítható. Nincs jelentősége annak, hogy az üzletek működésének néhány hónapja alatt mennyit adott el a készletből, hiszen a készlet ugyanekkora összegben feltöltésre került. Az üzletek felszerelési és berendezési tárgyait nem hozhatta el, azok nem hasznosulhattak.

[80] Az elsőfokú bíróság által a részére megítélt tőkeösszeg után megállapított kamatmérték sem helytálló, ugyanis a bérleti szerződések 6.4.4. pontja a bérlet alapján fizetendő összeg kifizetési késedelmére vonatkozik, az igénye azonban ettől eltérő; szerződésszegéssel okozott káron alapul, amelyről a szerződés nem rendelkezik. Ennek folytán kérte a rPtk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatmérték megállapítását.

[81] Kérte a javára megállapított perköltség felemelését is 17.800.000 forintra, amely a viszontkereseti illeték 900.000 forint és az ügyvédi munkadíj 16.900.000 forint összegéből áll. Hivatkozott arra, hogy a javára megállapított ügyvédi munkadíj még a 18%-os pernyertesség mellett is eltúlzottan alacsony, figyelemmel arra, hogy a jogi képviselője jelenléti díjat és útiköltséget külön nem számolt fel, ugyanakkor az elsőfokú eljárásban 50 tárgyalást tartott a bíróság, amelyen a jogi képviselője minden esetben megjelent, és csaknem 40 beadványt terjesztett elő.

[82] A felperes fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben – beadványát annak tartalma szerint értékelve – az ítélet fellebbezése szerinti megváltoztatása mellett az ítélet alperes által támadott rendelkezései helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint a javára megítélt összeg előzetesen végrehajthatóvá nyilvánítása megalapozott a rPp. 231. § d) pontja alapján, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes ilyen összeg tekintetében a tartozását elismerte.

A D-i és Ka-i bérleményekkel összefüggésben előterjesztett 63.744.000 forint viszontkereseti követelés elutasításának van helye, mivel a bérlemények lezárása a rPtk. 429. § (1) bekezdése

és a szerződések 20. pontja alapján jogszerű volt. Az I. rendű alperesnek fennálló, esedékes tartozása volt, amelyek alapján nem jogosult a lezárásból eredő kárai megtérítésére. Az I. rendű alperes nem hivatkozott a rPtk. 318. § (1) bekezdése és a 339. § (1) bekezdése szerinti szavatossági jogára, a jogsértő magatartást és az okozati összefüggést nem jelölte meg.

Az I. rendű alperes nem tett eleget a rPtk. 197. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési, kármegelőzési kötelezettségének, amikor az árukészletet nem szállította el, más biztosítékot az áru helyett nem ajánlott fel, és nem tájékoztatta őt a megfelelő karbantartás módjáról.

A B-i készlethiánnyal összefüggésben az elsőfokú ítélet helytállóan állapította meg, hogy az alperes érdemi elbírálásra alkalmas viszontkeresetet nem terjesztett elő. Az általa kötött ingatlanbiztosítás csak épületkárokra terjedt ki; a kötvény megőrzésének kötelezettsége tíz év elteltével nem terheli, az nem áll a rendelkezésére.

A hitelfelvételek kapcsán érvényesített kártérítési igény elutasítása úgyszintén megalapozott. Az ezen hitelek felvétele az I. rendű alperes saját üzleti kockázatába tartozik, az I. rendű alperes saját rosszhiszemű és szerződésszegő magatartása miatt nem tudta azokat teljesíteni, ugyanakkor a bérleti jogviszony semmilyen összefüggésben nem áll az állítólagosan felvett hitelekkel.

Az elsőfokú bíróság megfelelően alkalmazta a bérleti szerződés 6.4.4. pontja szerint irányadó kamatmértéket, a 2000/35/EK irányelv 3. cikkének 3-5 bekezdéseit átültető rPtk. 301/A. §-a rendelkezéseinek megfelelően.

A perköltség körében kifejtette, hogy az I. rendű alperes részére pervesztessége folytán ügyvédi munkadíj nem jár; amennyiben mégis járna, úgy az elsőfokú bíróság általi csökkentés megalapozott, a végzett munka minőségére tekintettel.

[83] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet fellebbezésében írtak szerinti megváltoztatása mellett a felperes fellebbezése szerinti megváltoztatás mellőzését, a felperes által támadott ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte.

Fenntartotta, hogy 1.600.000 forint összeghatár feletti követelés vonatkozásában a keresetlevél elkészt, mivel 2009. január 21-én a zálogjog fennállását, terjedelmét kifogásolta, így a 2009. január 29-i keresetlevél, majd az azt módosító leszállítás miatt a rPtk. 429. § (3) bekezdésében meghatározott nyolc napos igényérvényesítési határidő eltelt, az 1.600.000 forintot meghaladó mértékben a zálogjog a törvény erejénél fogva akkor is megszűnt, ha a bérleti díj hátralék miatt alapos lett volna.

Fenntartotta továbbá, hogy a zálogtárgyakból történő kielégítés türése iránti kereset idézés kibocsátása nélküli elutasításának lett volna helye.

A felperes 29.033.640 forint követelése megalapozatlan, mivel a bérleti díjak hátralékos összegét nem bizonyította, szabályosan ki sem számlázta. Ismételten utalt az e körben kiállított fizetési értesítők nem megfelelőségére, arra, hogy a fizetési értesítők az üzletek lezárását követően kerültek megküldésre, valamint a követelések bankgaranciából, óvadékból megtérülésére. Mindezek alapján 811.118 forint túlfizetése állt fenn a felperessel szemben.

Fenntartotta, hogy az egyik üzletnél kimutatott bérlői tartozás nyilvánvalóan nem szolgálhat egy másik bérleményre vonatkozó szerződés felmondásának alapjául. A D-i és Ka-i bérlemények lezárása akként történt meg, hogy 2009. január 18-án nem volt lejárt bérleti díj tartozása a felperes felé. Hivatkozott arra, hogy a rPtk. 429. §-a szerinti zálogjog csak hátralékos bér és járulékaik megfizetésének biztosítása érdekében gyakorolható, közműdíjtartozás, kötbér biztosítására nem. A felperes ugyanakkor módosított keresetében csak 1.600.000 forint követelést érvényesített, ekként határozza meg a zálogkötelezettség

mértékét. Megjegyezte, hogy aránytalan volt az ilyen összegben limitált zálogkötelezettség biztosítására 100.000.000 forint nagyságrendű ingóságok lefoglalása.

Miután a bérleti díj hátralék biztosítására kikötött bankgaranciát a felperes – jogellenesen – a kötbértartozásra is lehívta, a többi üzlethelyiséget érintő tartozás – amelyre a fedezet emiatt nem volt elegendő – nem állt fenn. Utalt arra is, hogy a felperes nem vezette le, hogy a bankgaranciát pontosan mikor és milyen hátralék fedezetére hívta le.

A felperestől felmondó leveleket nem kapott, a felperes a részére küldött iratok átvételét nem igazolta, tértivevényes levélben közölt felmondást nem vett át.

A viszontkereseti kérelme körében ismételten hivatkozott a rPtk. 318. §-ában és 312. § (2) bekezdésében, továbbá a 196. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakra, az általa követelt 63.744.000 forint kárigény megalapozottságára. Ennek alapján a felperes az őt ért kárt a rPtk. 318. §-a szerinti felelősségétől függetlenül is köteles megtéríteni.

Kifejtette azt is, hogy a felperes azon nyilatkozata, miszerint a zálogjogból való kielégítést nem kér, a keresete lényegi elemétől való elállást jelentette, amely maga után vonja az ő kártérítési követelése jogalapjának elismerését is, hiszen az üzletek önkényes birtokbavétele csakis a zálogjog érvényesítése által volt jogilag lehetséges.

Állította, hogy a felperes megszegte a rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdésében foglalt követelményeket, az együttműködési kötelezettségét, továbbá saját felróható magatartására hivatkozik. Valótlanul állítja felperes, hogy lehetőséget biztosított számára a bérleményekben maradt vagyontárgyai elvitelére. A bérlemények lezárásával kizárta őt az üzletekből, elzárta attól, hogy saját kárát mérsékelje. A közös leltár felvételétől éppen a felperes zárkózott el. A D-i árukészlet tekintetében a felperes közjegyző által jegyzőkönyvbe vett leltárt nem volt hajlandó aláírni, míg ő megalapozottan tagadta meg a Ka-i, bedobozolt árukészlet leltár nélküli átvételét.

[84] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezéseket a 160/2021. (IV. 1.) Korm. rendelettel módosított, a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) Korm. rendelet (Veir II.) 27. § (2) alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[85] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, amelynek folytán – az 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 1. pontjában foglaltakra is figyelemmel – a tárgyalás megismétlése vagy annak kiegészítése érdekében a perindításkor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban még alkalmazandó a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 252. § (2) bekezdése alapján az ítélet hatályon kívül helyezésének lenne helye. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (3) bekezdésében foglaltak szerint, a fellebbezések és fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül.

A fellebbezések az elsőfokú ítélet valamennyi rendelkezését, így a fellebbezéssel nem élő, készfizető kezessége alapján részben egyetemlegesen kötelezett II. rendű alperes marasztalását is érintik, ezért a Fővárosi Ítéltábla felülbírálati jogkörét a teljes elsőfokú ítélet vonatkozásában gyakorolta.

[86] A felperes fellebbezése kis részben, az I. rendű alperesnek fizetendő 864.718 forint erejéig megalapozott, az I. rendű alperes fellebbezése a per főtárgya tekintetében és a perköltség vonatkozásában megalapozatlan, a késedelmi kamat mértékét illetően megalapozott.

Az elsőfokú bíróság túlnyomó részben helytálló következtetésre jutott, de a Fővárosi Ítéltábla az indokolásával nem mindenben értett egyet.

[87] A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt rögzíti, hogy az I. rendű alperes fellebbezésében foglalt azon nyilatkozat, miszerint az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait fenntartja, és azokat kéri „a fellebbezése indoklásaként” figyelembe venni, a másodfokú eljárásban nem volt értékelhető, figyelemmel arra, hogy az ítélet az I. rendű alperes valamennyi hivatkozására kitért – ennek ellenkezőjét az I. rendű alperes fellebbezésében nem állította. Az I. rendű alperes a fellebbezésében nem fejtette ki tételesen, hogy ezen ítéleti megállapításokat mennyiben és milyen okból vitatja, valamint, hogy az elsőfokú eljárás során tett egyes kijelentései az ítélet megállapításaival szemben miért helytállóak, és a korábban tett nyilatkozatai a fellebbezésében tett hivatkozásait miként indokolják.

[88] A Fővárosi Ítéltábla a felperes kereseti kérelmének elbírálásával összefüggésben az alábbiakat állapította meg.

[89] Az I. rendű alperes fellebbezésében kért megváltoztatást nem alapolhatja meg, ha a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani. Emellett az I. rendű alperesnek a zálogjog érvényesítése iránti kereset kötelező kellékei hiányára, valamint az igényérvényesítési határidő elmulasztására hivatkozása megalapozatlan, mivel a felperes megváltoztatott keresetében ilyen igényt nem érvényesít. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által e körben kifejtettekkel egyetértett.

[90] A felperes fellebbezésében foglaltakkal ellentétben a felperes bérleti díj és egyéb költség követelése megalapozottságának elbírálása során nem az üzlethelyiségek lezárásának jogszerűsége bír jelentőséggel. Kétségtelen, hogy a felperes a szerződések megkötésekor hatályos, ezért alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 429. § (1) bekezdésében biztosított törvényes zálogjogát gyakorolta az üzlethelyiségek lezárásával, azonban a felperes követelése jogalapjának vizsgálatakor a bérleti díj és egyéb költség fizetési kötelezettség fennállta, mértéke és időszaka lehet kérdéses. A négy üzlethelyiség lezárása jogszerűségének csupán a szerződések megszűnésének időpontja, valamint az I. rendű alperes erre alapozott viszontkeresete jogalapjának fennállta szempontjából lehet relevanciája.

Az alperesek nem tették vitássá, hogy a bérleti szerződések alapján az I. rendű alperest a szerződésekben kikötött mértékű díj és költség fizetési kötelezettség terhelte, állították azonban ezen összegek megtérülését kifizetés, valamint bankgarancia-lehívás és óvadékból kielégítés által, továbbá arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperes a jogviszonyokat rendkívüli felmondással 2009. január 23-án megszüntette, ezért ezt követően tartozása a szerződésekből

nem keletkezhetett. Ezzel szemben a felperes a 2009. január 28-án kelt felmondásokra hivatkozással a jogviszonyok 2009. február 28. napjáig fennálltára hivatkozott.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta, hogy a jogviszonyokat a felperes vagy az alperes nyilatkozata, illetőleg milyen időpontban szüntette meg. A lezárás gyakorlásának ugyan valóban nem feltétele, de a bérleti szerződések 19.2.1-2. pontjai értelmében a rendkívüli felmondással megszüntetéséhez szükséges a bérlő súlyosan szerződésszegő magatartása, valamint a bérlőhöz intézett felszólítás és az abban szabott határidő eredménytelen eltelte.

[91] A felperes – a per során nem vitatottan – a 2009. január 28-án kelt felmondásait a bérleti díj, közös költség és közmű díj hátraléokra hivatkozással a bérleti szerződések 19.2.1. pontjaiban írt rendkívüli felmondási jogra alapította. Eszerint a felmondás feltétele a szerződés 16.1. pontjában meghatározott súlyos szerződésszegés, továbbá a teljesítésre és következményekre figyelmeztetéssel történő írásbeli felhívás, ezen felül az ott meghatározott 8 napos határidő eredménytelen lejárta követően a felmondás további 8 naptári napon belüli írásbeli közlése. Minderre tekintettel önmagában a lejárt bérleti díj és járulék tartozás a rPtk. 429. §-a szerinti törvényes zálogjog gyakorlását megalapozhatja ugyan, a jogviszony rendkívüli felmondással megszüntetéséhez azonban ezen felül a szerződés szerint közölt felszólítás, a határidő letelte és a határidőben, megfelelő módon közölt felmondás is szükséges.

[92] Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a felszólítások és a felmondások vizsgálata során arra a következtetésre jutott, hogy a felszólító levelekben foglalt tartozások fenn nem állta, avagy a felszólítások nem szerződésszerű közlése, továbbá a felmondó nyilatkozatok nem szerződésszerű közlése folytán a felperes által közölt felmondások a szerződés megszűnése joghatályának kiváltására nem voltak alkalmasak.

A Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a szerződő fél a felmondást tartalmazó jognyilatkozatában megjelölt felmondási okról később más okra nem térhet át. A joggal való visszaélésnek minősülne ugyanis az a helyzet, ha az azonnali hatályú felmondási okról való tudomásszerzést követően a fél nem élne haladéktalanul az erre alapított felmondás lehetőségével; a felmondási okok közül csak a felmondó levélben közölt okok megalapozottsága vizsgálható (Kúria: Pfv.21.434/2017/4.).

Mivel a felperes a 2009. január 28-i felmondásokban felmondási okként a bérleti díj és egyéb költség tartozást jelölte meg valamennyi jogviszony esetében, az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte az egyéb szerződéses kötelezettségek – így inkasszó, bankgarancia meghatalmazás biztosítása – megszegése miatti felszólítások és azok azonnali hatályú felmondást megalapozó voltának vizsgálatát.

[93] A felmondó levelekben a felperes kifejezetten a 2009. január 19-i felszólító levelekre, az azokban szabott határidő eredménytelen elteltére hivatkozik, azonban ez a közölt felmondási okhoz hasonló kötöttséget nem jelent; valamennyi, a felmondó levelekben megjelölt felmondási okhoz kötődő korábbi felszólítás a perbeli vizsgálat tárgyát képezi. Az elsőfokú bíróság – a felperes állításával ellentétben – nem csupán a 2009. január 19-én, hanem 2008. szeptember 19-én és 2008. november 28-án küldött felszólítások tartalmát, közlésének szerződésszerűségét is vizsgálta.

[94] E körben a felperes fellebbezésében hivatkozott, a D-i S-4 jelű bérlemény tekintetében kiállított számlaszám52 számú számla, a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében kiállított számlaszám54 számú számla és a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében kiállított számlaszám53 számú számla esetében egyaránt azt állapította meg, hogy az ezen számlák alapjául szolgáló bérleti díj követelések a felperes keresetében nem szerepelnek. Mivel az ezen számlákban foglalt követelést a felperes – a 2010. január 27-i, e tekintetben végleges keresetmódosítása értelmében – nem érvényesíti, az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (2) bekezdésében foglalt kérelemhez kötöttség követelménye folytán alappal mellőzte az ezen tartozások fennálltának vizsgálatát.

Ezen túl azonban az is megállapítható, hogy a felmondólevelekben nem szerepel e számlák ki nem fizetése a rendkívüli felmondások okaként, így az elsőfokú bíróság az erre vonatkozó fizetési felszólítások meglétének, közlésének vizsgálatát is helytállóan mellőzte.

[95] A D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében kiállított számlaszám33 számú számlában foglalt követelést az I. rendű alperes 2008. július 29-én átutalással megfizette, így nem volt jelentősége az erre vonatkozó 2008. szeptember 19-én, majd 2008. december 15-én kiadott felhívásnak. Az elsőfokú bíróságnak az e követelés megfizetésére vonatkozó megállapítását a felperes fellebbezésében nem tette vitássá. A Fővárosi Ítéltábla emellett megjegyzi, hogy a felperes által 2019. május 22-én csatolt iratok tanúsága szerint az erre vonatkozó felhívások nem az I. rendű alperes a szerződés 24.6. pontjában megjelölt címére (cím9) kerültek kézbesítésre, így azok megküldéséhez a szerződés 24.6. pontjának kifejezett rendelkezése értelmében a közlés joghatálya nem fűződhet.

[96] A 2009. január 18-án küldött felszólítások kézbesítése körében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság indokolását annyiban pontosítja, hogy a bérleti szerződések 24.6. c) pontjai a „nem kereste” és „a címzett ismeretlen helyre költözött” megjegyzéssel visszaérkezett küldemények kézbesítési vélelmét csakis a tértivevényes, ajánlott küldeményként feladott levél esetében rögzítik, így az a b) pont szerinti fax üzenetre nem irányadó. Ezért a K-i S-6 jelű bérlemény esetében a 2009. január 22-i és február 10-i és a B-i S-9 jelű bérlemény esetében a 2009. január 22-i, a vétel megszakítása miatt sikertelen küldésekhez a kézbesítés hatálya szintén nem kapcsolódhat. A K-i S-6 jelű bérlemény esetében a fax üzenet sikeres megküldése 2009. február 10-én történt, a tértivevényes levélküldemény „nem kereste” jelzéssel visszaérkezése folytán 2009. február 2-án tekintendő kézbesítettnek. A Kö-i S-6 jelű bérlemény esetében a tértivevényes levél „nem kereste” jelzéssel visszaérkezése folytán 2009. január 28-án kézbesítettnek tekintendő. A D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében a tértivevényes levél „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza, amely 2009. február 2-án tekintendő kézbesítettnek.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg valamennyi 2009. január 19-én küldött felszólítás esetében, hogy a felszólítások kézbesítésétől számítottan a felmondások keltéig nem telt el a szerződések 16.1.1. pontja által a rendkívüli felmondás feltételeként megszabott 8 napos határidő. Miután a szerződések 24.6. pontja egyértelműen megjelöli az értesítések kézbesítésének módját, a közlést kizárólag az ott megjelölt kapcsolattartó részére megküldéssel szabályozva, a felperes megalapozatlanul hivatkozik az I. rendű alperes jogi

képviselője részére történt megküldésre, és annak a felszólítás, illetve a felmondás közlését kiváltó hatályára.

[97] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak a felmondások kézbesítése hiányára tett megállapításával is egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rögzíti, hogy a fax üzenetek sikertelen küldéséhez és a jogi képviselő útján kézbesítéshez – a fent kifejtettek szerint – nem fűződhet a közlés hatálya. A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt azonban azt állapítja meg, hogy a szerződésszegés megszüntetésére, azaz a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felhívás megfelelő közlése és ezáltal a teljesítésre 8 napos határidő biztosítása hiányában a felmondások szerződésszerű közlése esetén sem fűződhet azokhoz szerződést megszüntető hatály.

[98] Megalapozatlanul hivatkozik arra a felperes, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a szerződések ún. „cross default” klauzuláját. Ezzel szemben az ítélet helytállóan rögzíti, hogy valamennyi szerződés részét képezte ezen kikötés, amely szerint bármely szerződés esetén a kötelezettség megszegése valamennyi szerződés tekintetében lényeges kötelezettség megsértésének minősül, és a felperes részére a rendkívüli felmondás lehetőségét biztosítja. Az alperes ettől eltérő értelmezése nem helytálló. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a felperes rendkívüli felmondásai nem ezen, hanem az egyes szerződéses kötelezettségek megszegésén alapulnak, azaz nem egyetlen szerződés esetében valamely kötelezettség megszegésére alapította a többi, valamennyi szerződés rendkívüli felmondását. A Fővárosi Ítéltábla emellett megjegyzi azt is, hogy a felperes – a fentebb kifejtettek szerint – egyetlen bérlemény esetében sem igazolta a felszólítás és a felmondás szerződés megszüntetését kiváltó hatályú közlését.

[99] Az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan állapította meg, hogy a 2009. január 18-án lezárt üzlethelyiségek, a K-i S-6 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű, valamint a Ka-i S-1 jelű bérlemény tekintetében az alperes 2009. január 23-án kelt, 29-én közölt felmondása szüntette meg a jogviszonyokat. Az e körben kifejtetteket a Fővárosi Ítéltábla az alábbiak szerint pontosítja.

[100] A perbeli bérleti szerződések határozott időtartamra létesítettek bérleti jogviszonyokat, amelyekben a szerződés rendkívüli felmondással megszüntetésének lehetőségét csak a bérbeadó részére biztosították (19.2.1-3. pontok).

Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott a rPtk. 434. § (2) és (3) bekezdése alapján a jelen bérleti jogviszonyokra alkalmazandó, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) elsődlegesen irányadó 8. §-ának szabályozására, amely szerint a bérbeadót a rendeltetésszerű használatra alkalmasság tekintetében szavatosság terheli, amely szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait a törvényben meghatározott, illetve a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

Ezzel lényegében egyezően rendelkezik a rPtk. 424. § (1) bekezdése, amelynek értelmében a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű

használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság indokolását akként pontosítja, hogy az azonnali hatályú felmondás jogának gyakorolhatósága nem analógia útján, hanem a fentiekből következik.

[101] Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az alperes 2009. január 23-án kelt nyilatkozatát hibás teljesítés miatti szavatossági igénynek, – annak megnevezése szerint – a szerződések jövőre nézve megszüntetésére irányuló rendkívüli felmondásnak tekintette. Mint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította, a bérleti jogviszonyokban a szolgáltatások irreverzibilis jellege folytán elállásnak nem lehet helye.

Az elsőfokú bíróság alappal következtetett a felperes iratcsatolásából arra, hogy a felmondást tartalmazó nyilatkozatot a felperes legkésőbb 2009. január 29-én kézhez kapta – a kézbesítés tényét a felperes a per során nem, csupán annak időpontját vitatta. A konkrét vitatás hiányában az elsőfokú bíróságot ezt meghaladóan indokolási kötelezettség nem terhelte, illetve a felmondást tartalmazó levél kézbesítésének körülményeit hivatalból vizsgálnia nem kellett.

Miután az alperesek maguk is a felperes szerződésszegő magatartása miatt a szerződés megszüntetésére hivatkoztak – tévedésből elállásként minősítve a 2009. január 23-i nyilatkozatot – az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl az I. rendű alperes ellenkérelmén, amikor e nyilatkozatot az irányadó és alkalmazandó Ltv. 8. § (3) bekezdése alapján azonnali hatályú felmondásnak tekintette.

[102] Az I. rendű alperest a fentiek szerint megillető azonnali hatályú felmondás megalapozottságának vizsgálata során az elsőfokú bíróság helytálló következtetésre jutott, amikor azt állapította meg, hogy a négy bérlemény felperes általi lezárása jogszerűtlen volt.

A K.i Városi Bíróságnak a 2009. július 1. napján kelt határozatszám6 számú, a Zala Megyei Bíróság 2009. október 22-én kelt határozatszám7 számú határozatával helybenhagyott ítélete a K.i S-6 jelű bérlemény lezárásának jogellenessége tekintetében valóban ítélt dolognak minősül.

A felperes által szintén lezárt Ka-i S-1 jelű bérlemény esetében a felperes fellebbezésében nem tette vitássá az elsőfokú ítélet azon, részletesen és tételesen kifejtett megállapításait, miszerint e bérlemény vonatkozásában a lezárás időpontjában az I. rendű alperesnek nem állt fenn olyan ki nem egyenlített tartozása, amely a lezárásra alapot adhatott volna.

[103] A felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a D-i S-4 jelű és S-11 jelű bérlemények esetében a lezárás időpontjában az I. rendű alperesnek – az elsőfokú bíróság által is megállapítottan – lejárt bérleti díj és költség tartozása volt. Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében ezt a megállapítást akként vitatta, hogy az ítélet részletes indokolásával szemben nem fejtette ki, hogy a D-i S-4 jelű bérlemény vonatkozásában megállapított 209.088 forint és a D-i S-11 jelű bérlemény tekintetében megállapított 320.538 forint bérleti díj, közös költség és közmű díj tartozás mikor és miként került kiegyenlítésre.

[104] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság e bérlemények tekintetében kifejtett indokolását akként helyesbíti, hogy a bérlemények felperes általi lezárása azért minősül jogszerűtlennek, mert a felperes az I. rendű alperes írásbeli kifogására a törvényes határidőn belül a rPtk. 429. § (3) bekezdése szerinti zálogjogát bírósági úton érvényesítette ugyan, de később az erre irányuló keresetét teljes egészében megváltoztatva a törvényes zálogjoga érvényesítésének biztosítása iránti kérelmét elhagyta. A felperes zálogjoga a kereset 2010. július 23-i módosításával megszűnt. Az alperes 2009. január 21-i, a zálogjog fennállása és terjedelmében benyújtott kifogása elbírálása hiányában, a zálogjog érvényesítésére irányuló kereset visszavonása folytán a felperes a zálogjoga érvényesítésének jogszerűségére alappal nem hivatkozhat.

Mindemellett az üzlethelyiségek lezárása jogszerűtlen volt azon okból is, mivel – a felperes által sem vitatottan – az adott bérleményben lezárt vagyontárgyak értéke jelentősen meghaladta a felperes által a perben keresettel érvényesíteni kívánt, majd később felemelt biztosítási értéket, de a később bérleti díj és költség címén érvényesíteni kívánt összeget is, továbbá a lefoglalt vagyontárgyak nem kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában álltak. A rPtk. 429. § (1) bekezdésének rendelkezése ugyanis a törvényes zálogjogot kizárólag a bérelő vagyontárgyaira, a hátralékos bér és járuléka erejéig biztosítja.

A Fővárosi Ítéltábla ezzel összefüggésben megjegyzi, hogy a bérleti szerződések 20.1. pontjai a törvényes zálogjogot kifejezetten a rPtk. 429. §-ára utalással biztosítják, felsorolva a bérlet alapján fennálló és esedékessé vált bérleti díj, közös költség és egyéb fizetési kötelezettségeket, valamint ezek után járó kamatokat. Mindebből arra lehet következtetni, hogy a törvényes zálogjog a felek szándéka szerint sem terjedt ki a nem közvetlenül a bérleti szerződésből következő fizetési kötelezettségek biztosítására, így a kártérítés vagy kötbér összegére. Ugyanakkor a perben nem merült fel adat, hogy a felperes a zálogjogát ilyen követeléseire biztosítására is gyakorolta volna.

[105] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a Kö-i és a B-i bérlemények tekintetében az alperes nyilatkozata a jogviszonyokat nem szüntette meg. Az alperes fellebbezésében sem tette vitássá, hogy a Kö-i bérlemény esetében felmondási okot nem közölt. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, amely szerint a betöréses lopás miatt elszenvedett kárra hivatkozás a bérlemény pontos megjelölése hiányában megfelelő felmondási oknak nem minősülhet. Mindenekelőtt azonban rámutat, hogy a bérlet a rPtk. 424. § (1) bekezdése szerint a szavatosság szabályainak alkalmazása, ennek keretében az azonnali hatályú felmondás joga csak abban az esetben illeti, ha a dolog szerződésszerű használatra alkalmatlan. A felmondásban – a bérlemény megjelölése nélkül – felmondási okként hivatkozott betöréses lopás, valamint a válaszdadás hiánya – mint azt az elsőfokú bíróság is rögzítette – e feltételnek nem felel meg.

[106] Az elsőfokú bíróság mindezek alapján helytállóan vette figyelembe a felperes bérleti díj és egyéb költség iránti igénye elbírálása során a K-i S-6 jelű, a D-i S-4 és S-11 jelű, valamint a Ka-i S-1 jelű bérlemény esetében az I. rendű alperes azonnali hatályú felmondásának kézbesítéséig, 2009. január 29-ig lejárt tartozásokat, míg a további három, sem a felperes sem az I. rendű alperes által meg nem szüntetett bérleti jogviszony esetében a felperes keresetében érvényesített, 2009. február 28-ig esedékes tartozásokat.

[107] Nem helytálló az I. rendű alperes azon hivatkozása, miszerint a szabályszerű számla kiállítása hiányában e tartozások nem léteznek, azok fennállta nem igazolt, figyelemmel arra, hogy a fizetési kötelezettség önmagában a bérleti jogviszonyból ered, és az I. rendű alperes a szerződésekben meghatározott bérleti díj mértékét, annak alapján a felperes számításának megfelelőségét nem vitatta, a fizetési kötelezettsége alá eső időszakot 2009. január 23-ig elismerte. Az elsőfokú bíróság részletesen levezette, hogy az teljesítések összege, valamint óvadék és bankgarancia összegek elszámolása után miként áll fenn az alperesnek bérleti díj és költség tartozása; e tételes megállapításokat az I. rendű alperes a fellebbezésében érdemben nem tette vitássá.

[108] Annyiban helytálló a felperes hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint az I. rendű alperes a felmondást tartalmazó nyilatkozatával 2009. január 23. napjától kezdődően a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában írt árleszállítási igényt érvényesített, az I. rendű alperes részéről kifejezett beszámítási kifogás előterjesztése hiányában a rPp. 3. § (2) bekezdésébe ütközik. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott BDT2005. 1172 számú jogesetből sem következik, hogy a bérleti díj megfizetésének elmaradása a perben automatikusan árleszállítási igény érvényesítését jelentené; e jogesetben az elsőfokú bíróság ilyen tartalmú indokolását a másodfokú határozat nem erősítette meg.

A jogellenes lezárás időtartamára azonban a felperes a rPtk. 428. § (1) bekezdése értelmében – mivel az I. rendű alperes a bérleményeket rajta kívülálló ok miatt nem használhatta – bérleti díjat nem követelhet, így az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan mellőzte az ezen időszakra bérleti díj és költség megállapítását.

[109] Az elsőfokú bíróság részletesen indokolta, hogy a felperes 29.033.640 forint követeléséből korábbi teljesítéssel, óvadékból vagy bankgarancia lehívással ki nem elégített követelésként melyik bérlemény tekintetében milyen összeget talált megalapozottnak. E megállapítás téves voltára a felek fellebbezésükben nem hivatkoztak, azt sem az egyes tételek jogalapja, sem az összecszerűsége vonatkozásában nem tették vitássá.

[110] A felperes a fellebbezésében nem hivatkozott a bérleti díj, közös költség és közmű díj követelésén felül a tovább számlázás és kötbér címén előterjesztett kérelme elutasításának a megalapozatlanságára, fellebbezési kérelmében akként kérte e rendelkezések megváltoztatását is, hogy annak alapjául szolgáló okot nem adott elő, az elsőfokú bíróság indokolásában e körben kifejtettet nem vitatta.

[111] Az elsőfokú bíróság az alperes beszámítási kifogását érdemi elbírálásra alkalmatlannak találta, a beszámítani kívánt tételek pontos megjelölése hiányában. E megállapításával a Fővárosi Ítéltábla egyetértett; az alperes fellebbezésében ezen ítéleti megállapítást vitássá nem tette.

[112] A Fővárosi Ítéltábla a fentiek alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte az alpereseket hátralékos bérleti díj és költség címén 2.604.792 forint,

valamint ennek kamata megfizetésére, míg a 29.033.640 forint bérleti díj, közös költség, közmű díj, kötbér és továbbszámlázási díj iránti keresetet ezt meghaladó részben megalapozottan utasította el.

[113] Az elsőfokú bíróság a jogszabály megsértésével nyilvánította fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak a marasztaló rendelkezést 1.569.167 forint tőke erejéig.

[114] A rPp. 231. § d) pontja értelmében fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak kell nyilvánítani az alperes által elismert követelésben marasztaló ítéletet.

[115] Az előzetes végrehajthatóság jogintézménye azt a célt szolgálja, hogy a jogosult gyorsabban, a jogerő bevétele nélkül juthasson a követeléséhez. A törvény taxatívan felsorolja azokat az eseteket, amelyekben az ítéletet fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak kell nyilvánítani.

Így a rPp. fenti rendelkezése előírja az előzetes végrehajthatóvá nyilvánítást arra az esetre is, ha a fél az érvényesített jogot elismeri. Az elismerésnek az irányadó joggyakorlat értelmében egyértelműnek, kifejezettnek és feltétel nélkülinek kell lennie (pl.: BH1982. 62).

A rPp.-hez fűzött kommentár különbséget tesz a beismerés és az elismerés között azáltal, hogy a beismerés jogi természetére nézve tényállítás, azaz tudomáskijelentés. Az elismerés ezzel szemben olyan rendelkező cselekmény, amellyel a fél valóban nyilvánítja az ellenfélnek a vele szemben támasztott jogát, tehát nem tényre, hanem jogra vonatkozik.

A rPp. 139. §-a szerint az alperes ellenkérelme vagy a per megszüntetésére irányul, vagy érdemi védekezést, illetve ellenkövetelést (vizontkereset, beszámítás) tartalmaz a felperes kereseti kérelmével szemben.

Az érdemi ellenkérelem e definíciójára tekintettel nem minősül elismertnek az a követelés, amelynek jogalapját és összegét illetően az alperes ugyan elfogadó nyilatkozatot tesz, azonban a követelés beszámítás útján történő kioltására hivatkozik. A rPp. 231. § d) pontja alapján csak akkor van helye a marasztaló ítéleti rendelkezés fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá nyilvánításának, amennyiben a kereseti követelés elismerése feltétlen, amelyből egyúttal az is következik, hogy a követeléssel semmilyen védekezés, avagy azt kioltó ellenkövetelés nem áll szemben (Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.287/2010/4., Győri Ítéltábla Gf.II.20.080/2015/2.).

A jelen perben az I. rendű alperes egyrészt a felperes követelésének bankgarancia és óvadékból kielégítés útján történő térülésére, kifejezetten túlfizetés fennálltára hivatkozott, emellett beszámítási kifogással és vizontkeresettel élt. A per során a bérleti díj, közös költség és közmű díj tartozás fennállára tett nyilatkozata az e követelést alátámasztó tények részbeni beismerésének, nem pedig az érvényesíteni kívánt jog (részbeni) elismerésének minősül.

A rPp. 231. § d) pontja szerinti előzetes végrehajthatóvá nyilvánítás alkalmazása körében nincs jelentősége annak, hogy a beszámítási kifogás alaposnak, avagy megalapozatlannak minősül-e, ugyanis a fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatóvá nyilvánítást csakis a kifejezett elismerés alapozhatja meg (BDT2015. 3356).

Ezért az elsőfokú ítélet e rendelkezése előzetes végrehajthatóságának feltételei nem állnak fenn.

[116] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az 52.092.227 forint elmaradt haszon és felmerült költség megfizetése iránti keresete elbírálása során kifejtettekkel egyetértett. Az ítéletnek azt a megállapítását, miszerint a bérlemény lezárását követően a kiürítésre felhívás 2010. július 20-i dátuma és a ténylegesen megtörtént 2010. augusztus 5-i kiürítésre tekintettel az I. rendű alperest mulasztás nem terheli, továbbá a felperes a rPtk. 340. § (1) bekezdése szerinti kötelezettsége elmulasztásával nem gondoskodott az ingóságok máshol történő elhelyezéséről, a felperes fellebbezésében nem tette vitássá. A keresetét e részben elutasító ítéleti rendelkezés megváltoztatására okot nem jelölt meg.

[117] Az alperes viszontkereseti kérelmének elbírálásával összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat állapította meg.

[118] Az alperes a D-i és a Ka-i bérlemények lezárására, áramtalanítására, biztonsági zár feltörésére és az áruk elszállításának megakadályozására alapozott viszontkeresetét akként terjesztette elő, hogy elsődlegesen a szerződésszegéssel okozott kárra és ezzel egyidejűleg a teljesítés felperes hibájából lehetetlenné válása miatti kártérítési kötelezettségre is hivatkozott. Ehhez képest másodlagos jogalapként hivatkozott a felelős őrző rPtk. 195. §-a szerinti kártérítési kötelezettségére is.

Az ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság az Ltv. 8. § (3) bekezdése szerint a rPtk. hibás teljesítésre vonatkozó szabályai alkalmazásával az I. rendű alperes felmondó nyilatkozatát a szavatossági joggyakorlás körében értékelte. Miután a bérleti szerződések ezen azonnali hatályú felmondás, nem pedig lehetetlenülés miatt szűntek meg, az elsőfokú bíróság helytállóan találta megalapozatlannak az I. rendű alperes rPtk. 312. § (2) bekezdésére, a teljesítés lehetetlenülése miatti kártérítési igényre alapozott hivatkozását. A Fővárosi Ítéltábla az ítélet indokolását annyiban pontosítja, hogy a rPtk. 310. §-a értelmében az I. rendű alperes jogosult volt a szavatossági joga – azonnali hatályú felmondás – érvényesítésén túlmenően a szerződésszegésből eredő kárai megtérítését is követelni a kártérítés általános szabályai szerint. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperes rPtk. 318. §-a szerinti, a szerződésszegésen alapuló kártérítési felelősségét helyesen állapította meg.

A felperes észrevétele annyiban helytálló, hogy az ítélet indokolása emellett valóban utal a rPtk. 265. § (3) bekezdése alapján fennálló őrzési kötelezettség – amely zálogjogi viszony alapján fennálló őrzési kötelezettség nem azonos a felelős őrző kötelezettségével – megszegésére is, ez azonban csakis a másodlagosként megjelölt igény elbírálása körében lehet irányadó.

[119] A felperes megalapozatlanul állítja, hogy ha az üzlethelyiségek lezárása, a zálogjog gyakorlása jogtalannak bizonyulna, az esetben nem állhat fenn a rPtk. 265. § (3) bekezdése szerinti őrzési kötelezettsége. A rPtk. 429. § (1) bekezdése által vagyontárgyakon biztosított zálogjog – mint minden, a rPtk. által szabályozott törvényes zálogjog – kézizálogjog, amely a dolog birtokának megszerzésével keletkezik. A kézizálogjog létrejöttén nem változtat az, ha ez a birtoklás utóbb nem bizonyul jogszerűnek.

[120] Az elsőfokú bíróság – a fent már kifejtettek szerint – helytállóan állapította meg, hogy a D-i és a Ka-i bérlemények lezárása jogszerűtlen volt. A Fővárosi Ítéltábla visszaul a zálogjogi igény érvényesítésének tárgyában előterjesztett kereset teljes elhagyására, a nem kizárólag az I. rendű alperes tulajdonában álló vagyontárgyak lezárására, arra, hogy a felperes a zálogjogot nem a hátralékosként nyilvántartott bér és járulékaik erejéig, hanem azt sokszorosan meghaladó mértékben gyakorolta.

A felperes ezen, jogellenes magatartásával okozati összefüggésben az I. rendű alperesnek kára keletkezett.

[121] Az elsőfokú bíróság e kár bekövetkezte és mértékének megállapítása során ítéletét szakértő² könyvszakértő és a szakértő Kft. (szakértő³) ékszer szakértő megállapításaira alapozta, amely kiegészített szakértői véleményt megalapozottan tekintette aggálytalannak. A szakértők részletes indokát adták az árukészlet összetétele, értéke megállapítása tekintetében a Trillion rendszer, valamint szakértő¹ magánszakértői véleménye elfogadásának, alapul vételének. A felperes álláspontjával ellentétben az elsőfokú bíróság nem pusztán a szakértői megállapításokból vont le következtetést az árukészlet 2010. július 20-i (az árukészlet elszállítására felhívás napja) állapotára és a nem megfelelő tárolására, hanem a szakértői megállapításokat a dr. Kalocsai Jolán 2010. augusztus 5-én felvett, valamint közjegyző³ 2010. augusztus 24-i jegyzőkönyvének tartalmával összevetve találta megállapíthatónak, hogy a felperes az üzlethelyiségekben tárolt árukészletet átrendezte, szakszerűtlenül tárolta, továbbá a D-i árukészlet esetében azt is, hogy már ez időpontban az ezüst tárgyakon ezüstsulfid réteg és egyéb piszok szennyeződés volt található. Az ítélet indokolásából kifejezetten kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság a szakvéleményekben a helyszíni szemle időpontjára meghatározott kárösszeget korrigálta.

[122] Mind a D-i, mind a Ka-i egyéb áru (bizsu) tekintetében helytálló a 17.165.973 forint, illetve 15.848.372 forint értékcsökkenés elfogadása, tekintettel arra, hogy a lezárás tartama alatt a divatmúlás szakértők által meghatározott fél éves időtartama többszörösen letelt. Ennélfogva nem helytálló a felperes azon hivatkozása, hogy e kár abból ered, hogy az I. rendű alperes felhívásra a vagyontárgyakat nem szállította el, tekintettel arra, hogy amikor erre a felperes lehetőséget biztosított, akkor a kár már bekövetkezett.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy az I. rendű alperes módosított viszontkeresetében az ezen áruk értékét a D-i bérlemény esetében 18.069.445 forintban, míg a Ka-i bérlemény esetében 16.862.499 forintban jelölte meg, amely összegek a szakértői vélemény megállapításaival egybeesnek, ugyanakkor az elsőfokú bíróság – a szakértői vélemény további megállapításait helytállóan alkalmazva – ezen összegekből levonta az 5%-nak megfelelő ún. menekülési értéket.

[123] A felperes megalapozatlanul állította fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a viszontkereseten túlterjeszkedve kötelezte a Ka-i bérlemény tekintetében a készlethiányra tekintettel 1.303.565 forint megfizetésére, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes a viszontkeresete 2019. február 4-i módosításában a Ka-i ezüst áru 1.303.565 forint értékét követelésként jelölte meg.

Az elsőfokú bíróság a Ka-i ezüst áru tekintetében azt állapította meg, hogy e készlet már az átadás-átvétel megkísérlésekor sem volt meg, így az I. rendű alperes káraként az áru bérlemény lezáraskori 1.303.565 forintos értékét állapította meg, amely megállapítását a felek érdemben nem tették vitássá.

[124] Helytálló azonban a felperes azon hivatkozása, hogy az I. rendű alperes a D-i ezüst áru tekintetében értékcsökkenést, avagy helyreállítási költséget nem érvényesített.

Az elsőfokú bíróság a D-i ezüst áru tekintetében kárként állapította meg az ékszerek tisztításának és újra ezüstözésének 1.152.957 forint költségét, mivel e szennyeződések a közjegyzői okiratból kitűnően már az átvétel megkísérlésekor megvoltak. Ugyanakkor a módosított, 63.744.000 forintra leszállított viszontkereset a D-i bérlemény tekintetében csupán az ezüst áru értékének, 31.043.441 forintnak a 95%-át tartalmazta.

[125] Az elsőfokú bíróság a rPp. 3. § (2) bekezdésében, valamint a 215. §-ában foglaltakat megsértve az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmen túlterjeszkedett, amikor olyan kártérítési tétel megfizetésére kötelezte a felperest, amelyre nézve az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmet nem terjesztett elő. Ezért az I. rendű alperesnek az ezen tétel, 1.152.957 forint kármegosztás után számított 75%-a, 864.718 forint megfizetésére kötelezése megalapozatlan.

[126] Az ezen árukészlet amortizáció utáni értékének megfizetésére irányuló viszontkereseti kérelem megalapozottan került elutasításra azért, mivel a szakértői vélemény szerint 3-5 év alatt válnak forgalomképtelenné az ezüst ékszerek, és a felperes az I. rendű alperest ennél jóval hamarabb felhívta a vagyontárgyak elszállítására. Mint azt az elsőfokú bíróság is helytállóan rögzítette, az alperes rPtk. 340. § (1) bekezdéséből folyó kötelezettségét megszegte akkor, amikor – akár közjegyző, akár szakértő közreműködésével, leltárfelvétel – a felperes felhívására, miután az lehetővé vált, ezen árukészletet nem szállította el.

[127] A megalapozatlanul hivatkozik arra a felperes, hogy a lezárásokat követően, az árukészlet tárolása során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, tekintettel arra, hogy az áruk ömlesztve tárolása, a megfelelő karbantartásról gondoskodás hiánya felróható magatartás. A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a tárolás megfelelő módjáról tájékoztatási, együttműködési kötelezettség az I. rendű alperest azért nem terhelte, mert nem feltételezhette, hogy a felperes az árukészlethez hozzányúl, és nem lehetett tisztában a tárolás módjával sem.

Ezzel szemben az I. rendű alperes a rPtk. 340. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét megszegte, amikor az ezüst ékszerek vonatkozásában nem jelezte a felperes felé az árukészlet karbantartásának, tisztításának szükségességét, amellyel a felperes nem lehetett tisztában.

Figyelemmel azonban arra, hogy az I. rendű alperes a fentiek szerint az ezüst ékszerek tisztításának és újra ezüstözésének költségét a viszontkeresetében nem érvényesítette, ezen 1.152.957 forintos tételnél a kármegosztás nem kerülhet szóba, a felperes e körben tett hivatkozása irreleváns.

[128] A megfelelő más biztosíték felajánlása a kárenyhítés körében az I. rendű alperestől nem elvárható magatartás, figyelemmel arra, hogy a zálogjogot és annak terjedelmét is vitatta.

[129] A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte a felperest 34.317.912 forint megfizetésére, míg az ezt meghaladó 864.718 forintban marasztalás megalapozatlan.

[130] Az I. rendű alperes fellebbezésében megalapozottan hivatkozott arra, hogy a viszontkeresetében érvényesített kártérítés késedelmes fizetése esetére nem irányadó a felek bérleti szerződesei 6.4.4. pontjában meghatározott kamatmérték.

A 2002. évi XXXVI. törvénnyel beiktatott rPtk. 301/A. § 2013. július 1. napjáig hatályos szövege értelmében gazdálkodó szervezetek között a késedelmi kamatra vonatkozó szabályokat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A 301/A. § (2) bekezdése szerint a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege. A 2013. évi XXXVI. törvény 14. § (3) bekezdése e szövegrészt akként módosította, hogy a gazdálkodó szervezetek közötti szerződések esetén kell az eltérő szabályokat alkalmazni.

Mivel a felek szerződésének késedelmi kamat mértékét megállapító rendelkezése a szerződésben meghatározott, abban előírt fizetési kötelezettségekre irányadó, így nyilvánvalóan nem lehet alkalmazni a szerződésekben nem szabályozott, a szerződésszegéssel okozott kár megfizetésének késedelmére, ezen összeg után a felperes a rPtk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles.

A Fővárosi Ítéltábla a 2013. július 1. napjától módosult Ptk. 301/A. §-a szerinti kamatmérték alkalmazásától eltekintett, mivel az I. rendű alperes fellebbezési kérelmén túl nem terjeszkedhet.

E körben megjegyzi azt is, hogy az I. rendű alperes a fellebbezése petitumának megfogalmazásától eltérően a 7. oldalon a rPtk. 301/A. § (2) bekezdés szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezést kért. Azonban – amennyiben a fellebbezési kérelme tartalma szerint a módosult szabályozás szerinti kamatmérték megállapítására irányulna is – az elsőfokú eljárás során a viszontkeresetében kifejezetten a 2013. június 30-áig hatályban volt szabályozás szövegét, az e szerinti kamatmértéket jelölte meg; a kérelmét az elsőfokú eljárásban a jogszabályváltozásra figyelemmel nem módosította, azt a másodfokú eljárásban a rPp. 247. § (1) bekezdése értelmében már nem változtathatja meg.

[131] A K.i S-6 jelű bérlemény lezárása, áramtalanítása, biztonsági zár feltörésével és az áruk elszállításának megakadályozása miatti kár esetében az elsőfokú bíróság nem a felperes jogsértő magatartásának vagy az összepszerűség bizonyítottságának hiánya miatt utasította el az I. rendű alperes viszontkeresetét – az alperes ezen hivatkozásai irrelevánsak.

Az elsőfokú bíróság indokolásában részletesen kifejtette, hogy a közjegyző által 2009. július 10-én a helyszínen készített jegyzőkönyv milyen okból nem tanúsítja kellő hitelességgel a kártérítési összeg alapjául szolgáló árukészlet összetételét, mennyiségét, hogy azáltal miért nem igazolt az, hogy az árukészletet a helyszínről a felperes távolította el. Az I. rendű alperes által hivatkozott közjegyzői okirat nem teljesszerűen ismerteti a történések sorrendjét, a

közjegyző nem volt mindvégig a helyszínen, nem volt igazolt, hogy az árukészlet a felnyitáshoz képest azonos maradt. Ezen túl a felperes kifejezett vitatása ellenében az I. rendű alperes a bizonyításra való konkrét és tételes felhívás ellenére nem igazolta, hogy az általa hivatkozott szakértői véleményéhez mellékelte „leltárív” a 2010. július 10-i közjegyzői okirat mellékletét, részét képezte volna.

Erre tekintettel – a kár bekövetkezte és mértéke igazoltsága hiányában – a K.i. bérlemény esetében a leltárhiányra, felújítási költségre, avulási költségre, amortizációra alapított viszontkereset elutasítása helytálló.

Ezzel szemben az I. rendű alperes viszontkeresetében felhozottak, az erre vonatkozó tényállás ismertetése és a közjegyzői okiratra történő ismételt hivatkozás nem alkalmas az elsőfokú döntés megváltoztatására. A közokirat a rPp. 195. § (1) bekezdése értelmében az abban foglalt tények valóságát tanúsítja, azonban az események pontos menete az adott időtartamra vonatkozó tények rögzítése hiányában nem bizonyított. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben az I. rendű alperest a bizonyításra felhívta; az I. rendű alperes hivatkozásával ellentétben hivatalbóli bizonyítás kötelezettsége a bíróságot nem terhelte.

[132] A B-i készlethiányra hivatkozással követelt 14.320.900 forint viszontkereseti követelés elutasításának indoka a szerződésszegő magatartás és az egyes kártételek megjelölésének hiánya, továbbá a kár összegének kidolgozatlansága volt. Az I. rendű alperes által hivatkozott betöréses lopás jóval az üzlethelyiség felperes általi lezárását megelőzően történt, így a felperes e magatartása a kár bekövetkeztével nem lehet okozatban. Az elsőfokú bíróság e körben helytállóan állapította meg azt, hogy a bizonyítási eljárás a már előadott tényállás igazolására, nem pedig a tények előadhatóságára érdekében folyhat.

A felperes elsőfokú eljárásban is megtett nyilatkozata értelmében az ingatlanokra kötött felelősségbiztosítási szerződése a lopással okozott kár fedezésére nem alkalmas, az csak az épületkárokra vonatkozott. A felperes e nyilatkozatára tekintettel szükségtelen volt a biztosítási szerződés becsatolására felhívása, ugyanakkor a felperes arra is hivatkozott, hogy az időmúlásra tekintettel, megőrzési kötelezettség hiányában az már nem áll rendelkezésére.

Az érdemben el nem bírálható, kártérítés iránti, elsődleges viszontkereseti kérelem elutasítása a szerződésszegő magatartás és az okozati összefüggés egyértelmű megjelölésének, valamint az összecszerűség kidolgozatlansága hiányában indokolt volt, míg a másodlagos, jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített igény a kár összegének biztosító által a felperes részére megfizetése hiányában volt megalapozatlan.

[133] A hitel felvételhez kötődő viszontkereseti kérelem körében a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, hogy az I. rendű alperes hivatkozása annyiban helytálló, hogy az üzletek lezárása miatt utóbb szükségtelennek bizonyult hitelfelvétellel kapcsolatos költségei, továbbá – a kölcsönök felhasználásától függően – a lezárt üzlethelyiségekben maradt és később elszállított vagy másutt használhatatlan, a kölcsönösszegekből vett ingóságok értéke is káraként jelentkezhet.

A hitelekhez kapcsolódó, 60.854.285 forint és 6.409.971 forint kárigény elutasításának oka azonban szintén az erre vonatkozó viszontkereseti kérelmek kidolgozatlansága, a tényleges kár keletkezésére vonatkozó tételes előadás elmaradása és az összeg igazolásának hiánya volt. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon indokolásával, miszerint nem igazolt, hogy a hitel összeget az I. rendű alperes mire fordította, milyen mennyiségben milyen ingóságokat vagy árukészletet vett, hogy azt az utóbb lezárt üzletekben tartotta, valamint később ezek felhasználása nem volt lehetséges. Önmagában a számlák becsatolása mindennek igazolására nem alkalmas, és a hiányzó tényállításokat sem pótolhatja.

[134] Az I. rendű alperesnek a javára megállapított perköltség körében előadott fellebbezése is megalapozatlan.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 2. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ügyvéd által képviselt fél ügyvédi költségként elszámolhatja a fél és az ügyvéd között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött munkadíj összegét. Az IM rendelet 2. § (2) bekezdése értelmében az így felszámított munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság döntését indokolni köteles.

[135] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság indokolását e körben annyiban pontosítja, hogy a mérséklés indoka az IM rendelet 2. § (2) bekezdése, nem pedig a 3. § (6) bekezdése.

Az elsőfokú bíróság a megállapodásban kikötött 16.900.000 forint ügyvédi munkadíj összegét érdemben helytállóan mérsékelte. A Fővárosi Ítéltábla indokolását kiegészíti azzal, hogy a pertartam és a tárgyalások száma ugyan kiemelkedően magas volt, ugyanakkor az I. rendű alperes képviselőjében végzett és szükséges jogi képviselői tevékenység inkább mennyiségi többletet jelentett, semmint szakmai munkát követelt meg. A végzett jogi képviselői munka mennyiségére, a beadványok terjedelmére, azok tényleges szakmai tartalmára tekintettel a megállapodásban kikötött 16.900.000 forint ügyvédi munkadíj mérséklése indokolt volt. A mérséklés után megállapított nettó 8.000.000 forint ügyvédi munkadíj így is az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján megállapítható összeg mintegy kétszerese, amely ekként tükrözi a hosszú pertartamot is.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a fellebbezésben kért 16.900.000 forint ügyvédi munkadíj összege perköltségként csakis az I. rendű alperes viszontkereseti kérelme tekintetében teljes pernyertessége esetén járhatna.

Megjegyzi továbbá, hogy a fellebbezésben foglalt azon kérelem, amely szerint az ügyvédi munkadíj 16.900.000 forint és a viszontkereseti illeték 900.000 forint összegét, mindösszesen 17.800.000 forintot kér perköltségként megtéríteni – az elsőfokú bíróság ítéletének az 1.500.000 forint viszontkereseti illeték, az 1.132.700 forint szakértői díj és a 13.100 forint tanúdíj pernyertesség arányában figyelembe vett, elszámolt összegét megállapító rendelkezései vitatása hiányában – nem értelmezhető akként, hogy az I. rendű alperes perköltsége körében ezek figyelmen kívül hagyását kéri.

[136] A Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti kérelemnek részben helyt adó rendelkezését a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy e vonatkozásban az előzetes végrehajthatóság megállapítását mellőzte; az ezt meghaladóan a keresetet elutasító, valamint a viszontkeresetet részben elutasító rendelkezéseit a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján szintén helybenhagyta; a felperest marasztaló rendelkezését a perköltségre is kiterjedően – ugyancsak a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – részben megváltoztatta, és a marasztalás összegét 34.317.912 forintra leszállította, az ez után fizetendő kamat mértékét a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegével egyező értékben határozta meg.

A viszontkereset tekintetében az alperes pernyertességének aránya 18,4%-ról 17,9%-ra változott, ennek megfelelően az I. rendű alperes javára megállapított perköltség összegét 12.810.800 forint 17,9%-ára, 2.293.133 forintra szállította le.

[137] A felperes fellebbezése a viszontkereset vonatkozásában kis részben, az alperesé a késedelmi kamat mértéke tekintetében eredményre vezetett, ezt meghaladóan a fellebbezések a per főtárgyát illetően megalapozatlannak bizonyultak.

A Fővárosi Ítéltábla a felek részére járó ügyvédi munkadíj összegét az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint 4/A. §-a alapján állapította meg, a másodfokú eljárásban ténylegesen kifejtett és szükséges ügyvédi tevékenység mértékére is figyelemmel 100.000-100.000 forint + áfa összegre csökkentve a jogszabály szerint megállapítható mértéket. A felperesnél felmerült továbbá 2.500.000 forint fellebbezési illeték, míg az alperes 2.500.000 forint fellebbezési illetékét az állam előlegezte. A peres felek másodfokú perköltségét annak figyelembevételével határozta meg, hogy a felperes a fellebbezett összesen 113.703.705 forint pertárgy értékhez képest 0,76%-ban pernyertesnek tekintendő. Az alperes a fellebbezett 159.011.366 forint pertárgy értékhez teljes egészében pervesztesnek tekintendő. Mivel a pernyertesség-pervesztesség aránya és a költségek összege között számottevő különbség nincs, a Fővárosi Ítéltábla a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 81. § (1) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy mindkét fél maga viseli a saját másodfokú perköltségét. Az eredménytelenül fellebbező alperest az állam által előlegezett 2.500.000 forint fellebbezési illeték államnak megfizetésére a rPp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte.

Budapest, 2021. szeptember 22.

dr. Kolozs Balázs s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

dr. Molnár József s.k.
bíró

dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: