



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.108/2023/6.

A felperes:

felperes1 Ingatlanforgalmazó, Bérbeadó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
cím1

A felperes képviselője:

Kovács Réti Szegheő Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Vida Enikő ügyvéd
cím1

Az alperes:

alperes1 Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság
cím2

Az alperes képviselője:

Kőszegi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Kőszegi János ügyvéd
cím3

A per tárgya: kártérítés

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 14.G.41.456/2020/70.

Í t é l e t

A Fővárosi ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes euróban meghatározott marasztalásának tőkeösszegét 39.344 (harminckilencezer-háromszáznegyvennégy) euróra felemeli azzal, hogy a kamatfizetés kezdő időpontját 2022. január 1-jében határozza meg;

az alperes perköltségben marasztalását 2.702.200 (kétmillió-hétszázkétezer-kétszáz) forintra felemeli;

egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 231.000 (kétszázharmincegyezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes leszállított keresetében kérte az alperes kötelezését 21.063.610 forint (első kereset) és 67.532 euró (második kereset), valamint ezen összegek után 2020. június 16-tól a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kártérítés címén. Tényként adta elő, hogy az alperesi bérlő kérésére a bérlet tárgyát képező üzlethelyiséget melegkonyhás éttermi szolgáltatásra alkalmassá tette, továbbá vendégteret alakított ki, az alperes azonban a bérleti szerződést jogellenes megszüntette. Jogi érvelése szerint erre tekintettel köteles megtéríteni a vagyonában beállott értékcsökkenést, tapadó kárt, melynek mértéke a feleslegessé vált beruházások költségeivel (21.063.610 forint) egyezik meg; köteles továbbá az elmaradt hasznát is megtéríteni, melynek mértéke a bérleti szerződés alapján öt megillető öt éves bérleti díjnak megfelelő összeg, valamint a dekorációs és üzemeltetési költség (67.532 euró). Keresete jogi alapjaként a Ptk. 6:137. §-t, a 6:142. §-t, a 6:143. §-t, a 6:180. § (2) bekezdését és a 6:183. §-t jelölte meg. Arra is hivatkozott, hogy az alperes szerződésszegése szándékos, ezért az előreláthatósági klauzula nem védi.

II.

[2] Az alperes kérte a kereset elutasítását. Vitatta, hogy a beruházásokat a felperes az ő érdekében végezte. Álláspontja szerint nem is érte kár, mivel a beruházások értéknövekedést eredményeztek a tulajdonában. Állította, hogy a szerződés lehetetlenülés folytán megszűnt, melyért egyik fél sem felelős. A második kereset tekintetében arra is hivatkozott a Ptk. 6:525. § (1) bekezdésének felhívásával, hogy az elállást követően a felperes az üzlethelyiséget másnak kiadhatja, így az öt éves bérleti díj, valamint dekorációs és üzemeltetési költség „nem tekinthető már fennálló kárnak”, kárról csak „az eltelt időszak vonatkozásában lehetne beszélni”. A felperesnek lehetősége van kiadni az üzlethelyiséget akár magasabb bérleti díjért

is, így a továbbiakban kára nem merül fel. Legfeljebb arra az időszakra tartozhat kártérítéssel, amely időszakban a bérleményt a felperes neki felróható okból nem tudta bérbe adni. Hivatkozott továbbá arra, hogy az esetleges kártérítést csökkenteni kell a károkozásból származó vagyoni előnnyel a Ptk. 6:522. § (3) bekezdése alapján. Állította, hogy a szerződésszegése nem volt szándékos, nem akart kárt okozni; az üzletpolitikai érdekei – a Covid járványra is figyelemmel – megváltoztak és ez vezetett a szerződés megszüntetéséhez.

III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperesnek 13.755.958 forintot és annak 2020. június 16-ától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékkal növelt mértékű kamatát, valamint 25.079 eurót és annak 2021. július 1-től a kifizetésig járó, az Európai Központi Bank által meghatározott alapkamatát, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította; rendelkezett továbbá a perköltségről.

III.1.

[4] Határozatának indokolásában a fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felek között 2020. január 27-én bérleti szerződés jött létre, mely alapján a felperes bérbe adta, az alperes bérbe vette a felperesi ingatlanban található üzletrésznek a mellékletben rögzített műszaki tartalommal kiépített 76,69 m²-es területét, azzal, hogy az épület közös területeinek használata miatt a bérelt terület összesen 93,39 m². Az üzletrész kialakítása a bérbeadó részéről területi átalakítást, a vonatkozó törvény előírása szerint rendelet módosítási eljárást tesz szükségessé. A 2.1. pont szerint az alperes szerkezetkész állapotban veszi birtokba az üzlethelyiséget, melynek befejező átalakítási és berendezési munkáit csak képzett szakemberrel vagy szakcéggel, saját költségére és kockázatára hajtja végre. A 2.4. pontban az alperes vállalta, hogy a kialakítási vázrajz szerinti beruházását a birtokba adást követő 15 napon belüli kezdéssel, de 90 napon belüli befejezéssel hajtja végre; a üzletnév1 étterem működéséhez szükséges belső kialakítások elvégzése az ő kötelezettsége, a felperes ugyanakkor kifejezetten kötelezettséget vállalt arra, hogy a bérlemény működéséhez elengedhetetlen, az alperes vendégeinek helyi fogyasztására alkalmas vendégteret alakít ki és tart fenn a bérleti idő teljes futamideje alatt; a vendégtér kialakítását saját költségén, a bérlővel egyeztetett műszaki és esztétikai tartalommal, legkésőbb az étterem megnyitásaig elvégzi. A vendégtér a létesítmény első emeletének közös területén, az étterem közelébe kerül elhelyezésre, minimum 30 vendég helyi fogyasztására alkalmas, esztétikus bútorzat (székek és asztalok) kialakításával. A kialakítása nélkül az étterem működése nem biztosított, annak létesítése és mindenkori fenntartása, takarítása, karbantartása a felperes felelőssége, melynek elmulasztása esetén súlyos szerződésszegést követ el. A 3.1. pont alapján a birtokba adás legkésőbbi időpontja 2020. július 15. napja, melynek elmulasztása esetén a bérlő a szerződéstől jogosult elállni. A 3.2. pont rendezte, hogy az alperesnek az 5.1. pont szerinti bérleti díj fizetési kötelezettsége a birtokba adást követően a 2.4. pontban foglalt, általa végzendő átalakítási, beruházási munkák elkészülte után, azaz az üzleti tevékenységének kezdetével (a nyitás napján), de legkésőbb a birtokba adást követő 61. napon kezdődik. A 4.1. pont alapján a bérlet időtartama a 3.1. pont szerinti birtokba adás napjától számított 5 év azzal, hogy a bérlő fizetési kötelezettsége a szerződés 3.2. pontja szerinti kezdő napon keletkezik.

[5] A szerződés 5.1. pontja értelmében a bérlemény havi bérleti díja 8,9 eurónak megfelelő HUF/m²/hó + áfa azzal, hogy a 3.2. pont szerinti (nyitási naptól számított) első 12 hónapra a kedvezményes mérték 5,56 eurónak megfelelő HUF/m²/hó + áfa. A 6.2. és a 6.3. pont alapján az alperes viselte az üzemeltetési költségeket, valamint a létesítmény arányos dekorációs költségét. A 18.3. pont értelmében az alperes rendkívüli felmondásra akkor volt jogosult, ha a bérlemény 6 napot meghaladóan rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált; ha a felperes a hatályos jogszabályban vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesítette; ha a bevásárlóközpont emeleti (az üzlethelyiség elhelyezkedési) szintjén a kihasználtság 60 napot meghaladóan 60 % alá csökken és/vagy az épületben működő üzletnév² vagy üzletnév³ áruházak valamelyike 60 napot meghaladóan (kivéve a felújításokat, átalakításokat) zárva tart vagy végleg bezár.

[6] 2020. február 28-án az alperes a felperesnek küldött elektronikus levelében megerősítette üvegajtóval és a padlóemeléssel kapcsolatos megrendelését. A felperes a 2020. április 27-én írt e-mailjében jelezte az alperesnek, hogy a területet előkészítette a birtokbaadásra, egyúttal személyes bejárást javasolt.

[7] 2020. május 4-én az alperes a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését ajánlotta. A két nappal későbbi e-mailjében tájékoztatta a felperest, hogy a hálózati fejlesztés terveiket a járványhelyzet miatt felfüggesztették, ezért a beruházásra vonatkozó költségvetést nem tudnak befogadni; ahogyan korábban jelezte, az éttermet várhatóan nem fogják megnyitni, ezért ismételten kérte felperest, hogy vizsgálja meg a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésének lehetőségét. A felperes az alperesnek küldött 2020. május 7-i levelében egyebek mellett utalt arra, hogy a járványhelyzet reményei szerint átmeneti lesz és 2020. május 5. óta a kijárási korlátozások vidéken feloldásra kerültek. Az alperes a 2020. május 13-án küldött válaszában vállalta a bérleti szerződés alapján elvégzett üzletnév¹ étterem működéséhez szükséges belső kialakítások, valamint a külön kérésére beépített oldalajtó kivitelezési költségeinek megtérítését, továbbá általános kártérítésként négy havi kötbért megfizetését. A felperes az ajánlatot nem fogadta el.

[8] Az alperes 2020. június 16-án elállt a szerződéstől. Indoklása szerint a Covid-19 vírus okozta járványra és a már kialakult rendkívüli helyzetre való tekintettel kezdeményezte a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését, többször jelezte, hogy a koronavírus járvány rendkívül kedvezőtlenül befolyásolta működését és jelentősen felülírta a közép- és hosszútávú expanziós politikáját is; a szerződéskötés óta jelentősen megváltozott körülményekre tekintettel a szerződés fenntartásához fűződő érdeke megszűnt; nem elvárható, hogy a szokásos üzleti kockázaton túlmutató, számára erősen rizikós, tartós kötelezettségvállalást tartson fenn. A felperes az elállást nem fogadta el és felszólította az alperest a bérleti szerződés teljesítésére, ennek hiányában a szerződésszegéssel okozott kára megtérítésére, melynek az alperes nem tett eleget.

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában rögzítette, hogy a szerződés nem lehetetlenült; a járvány a bérleti szerződés teljesítését – amely felperes részéről a bérlemény birtokba adásából és a bérlet időtartama alatt a rendeltetésszerű használat biztosításából, az alperes részéről bérleti díj megfizetéséből áll – nem akadályozta.

[10] Az alperes sem jogszabály, sem a szerződés alapján nem volt jogosult elállni, így elállásával a szerződést megszegte. A szerződésellenes „felmondás” (helyesen: elállás) a Ptk. 6:183. §-a szerint a teljesítés megtagadásának minősíthető, ekként a felperes a lehetetlenülés jogkövetkezményét, azaz a kártérítést választhatta.

[11] A Ptk. 6:137. §-ának, a 6:143. § (1) bekezdésének, a 6:144. § (2) bekezdésének és a 6:519. §-ának ismertetését követően kifejtette, hogy a felperes által megjelölt kár nem a bérleményben mint a szolgáltatás tárgyában keletkezett kár, ezért nem a Ptk. 6:143. § (1) bekezdése szerinti tapadókár.

[12] Az okozati összefüggés hiányán alapuló védekezéssel kapcsolatban rámutatott, hogy a vendégtér kialakítása kifejezetten az alperes érdekében történt, a felperes a hosszútávú szerződésben bízva vállalta a bérlemény átalakításának, illetőleg a vendégtér kialakításának a költségét. Az okozati összefüggés tehát fennáll.

[13] Az alperes másodlagos hivatkozását, „mely szerint a felperes vagyonában értéknövekedés következett be, a bíróság az előreláthatósági klauzula szerint” vizsgálta. Kifejtette, hogy a következménykár megtérítésére annyiban köteles az alperes, amennyiben a felperest ért veszteséget előre látta, vagy előre kellett látnia. A szakértői vélemény és a szakértő tárgyaláson történt meghallgatása alapján arra következtetett, hogy a melegkonyhai funkció kialakítása nem okozott értékcsökkenést a vagyonban, mivel ezen beruházásokra tekintettel ilyen funkciót igénylő bérlő részére kiadható a bérlemény; a bérlemény kiadhatósága nem csökkent, hiszen más jellegű tevékenységre is ugyanúgy kiadható, legfeljebb az alperes érdekében történt kialakításokat, ráfordításokat a nem melegkonyhát üzemeltető bérlők nem tudják kihasználni. Az, hogy jelenleg nincs melegkonyhai igénnyel fellépő bérlő, nem ad alapot az értékcsökkenés megállapítására.

[14] A vendégtér kialakítása – értve ezalatt a bútortatot is –, valamint az alperes tevékenységéhez kifejezetten szükséges padlómagasítás és üvegajtó az alperesi szolgáltatás érdekében történt, azok költsége következménykár. Ezen beruházások másik bérlő részére nem hasznosíthatók, a bérlemény kiadhatóságát nem segítik elő, így bár valóban saját tulajdonban történtek és az ingatlan értékcsökkenését nem eredményezik, mégis feleslegesek voltak. Az alperesnek előre kellett látnia a szerződésszegésének lehetséges következményeként, hogy a vendégtér általa kért kialakításával összefüggő beruházások a felperes oldalán kárként jelentkeznek, ha éttermi bérlőként nem nyitja meg az üzletét.

[15] A második kereset jogalapja körében is a fentiek irányadók. Az elmaradt bérleti díj, üzemeltetési költség és dekorációs díj elmaradt haszon. Az alperes ennek összepszerűségét nem vitatta, csupán az öt éves mérték tekintetében hivatkozott a káronszerzés tilalmára. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor az összepszerűség megállapítása előtt vizsgálta a kereset második jogalapját is, azaz a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése szerinti szándékos szerződésszegést. Kifejtette, hogy a károkozás nem volt szándékos, ezért ez a szabály nem alkalmazható. Az alperes nem egy kedvezőbb üzleti lehetőség érdekében, hanem az üzletpolitikai céljaiban történt irányváltás miatt állt el a szerződéstől.

[16] Rögzítette továbbá az elsőfokú bíróság, hogy az alperes nem hivatkozhat alappal a Ptk. 6:142. §-a szerinti kimentés körében a Covid-19 járványra, mivel az elállásakor a járvány miatti lezárások már megszűntek és a szerződésszegő magatartása nem esett ellenőrzési körén kívül.

[17] Az első kereset összepszerűsége tekintetében alaposnak ítélte a vendégtér kialakításával, valamint a padlómagasítással és az üvegajtóval kapcsolatos költségeket, melyek a keresetlevél 9. oldalától kezdődően felsorolt tételek alapján összesen 14.008.103 forintot tettek ki. Ezen összegből a felperesnek a 1996. évi LXXXI. törvény 19. §-a szerinti társasági adó fizetési kötelezettségére tekintettel levonandó 252.145 forint, melyre figyelemmel az alperes 13.755.958 forint megfizetésére köteles.

[18] A második kereset összepszerűségét illetően az előreláthatóság szempontjából abból kellett kiindulni, hogy az alperesnek – olyan gazdasági szereplőként, aki vendéglátással foglalkozik – csak azt kellett előre látnia, hogy amennyiben szerződésszegést követ el és nem nyitja meg az üzletet, a felperes mennyi idő alatt talál más „food”-os, vagy akár egyéb bérlet a kialakított üzlethelyiségre. Az elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörében eljárva arra jutott, hogy az „legalább” két évet vett volna igénybe, ezért ennyi időre számolta el az elmaradt hasznót, melynek során figyelembe vette a 12 hónapos kedvezményes időszakot, valamint a szerződésben kikötött üzemeltetési és dekorációs költséget is. Mindezek alapján megállapította, hogy 25.079 euró bevételkiesést szenvedett el kárként a felperes, melynek megtérítésére köteles az alperes. Osztotta az alperes káronszerzés tilalmára való hivatkozását is, mivel – még amennyiben azt is előre kellett látnia, hogy akár a teljes 5 évre nem tudja hasznosítani a felperes a bérleményt –, csupán az ítélethozatalig lejárt díjak tekintetében lehetne alapos az elmaradt haszon iránti igény, mert a későbbi időszakok díjai nem jelentkeznek kárként.

IV.

[19] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen kérte annak részbeni megváltoztatását és a keresetének megfelelő döntés hozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Utóbbi körében a bizonyítás kiegészítésének esetleges szükségességére hivatkozott, amennyiben a szakvéleményre nem lehet érdemi döntést alapítani.

[20] Az elsődleges jogorvoslati kérelmével kapcsolatos érvelése szerint az első kereseti kérelmében érvényesített károk a tapadó károk körébe tartoznak a 6:143. § (1) bekezdése alapján. Ezen károk a vagyonában értékcsökkenést okoztak és azok megtérítésével az alperesnek feltétlenül számolnia kellett. Az alperes egyébiránt soha nem vitatta ezen kártételek tapadó kár jellegét és nem hivatkozott arra, hogy azok bekövetkezését nem látta és nem is kellett előre látnia. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság tévesen vizsgálta az előreláthatóságot az első kereseti kérelemben érvényesített kártételeket illetően.

[21] Téves következtetést vont le továbbá a szakértői véleményből. A vendégtér kialakítását illetően ugyan helyesen állapította meg, hogy az alperes érdekében történt, azonban nem vette figyelembe, hogy a bérlemény átalakítására – melegkonyhai üzemeltetésre alkalmassá tételére – is az alperes érdekében és igényeinek megfelelően került sor. Állította, hogy a szakértő nyilatkozata szerint (64. ssz.-ú jkv. 5. oldal) az alperes speciális igényeinek megfelelő kialakítás a nem vendéglátóipari tevékenység végzéséhez felesleges és átalakítása szükségszerű. Már ezen okból is helytelen döntés a vendégtérre eső költséget megítélése, míg a bérleménnyel kapcsolatos költségek elutasítása az üvegajtó és a padlómagasítás kivételével. Másodsorban a szakértő szerint a melegkonyhai funkció kialakítása értékcsökkenést okozott, ha nem éttermi bérelő részére kívánja kiadnia bérleményt (64. sorszámú jkv. 5. oldal). Mindezek alapján az átalakítási költségek nem növelték a bérlemény értékét, mert ha nem éttermi bérelő veszi azt bérbe, akkor az át/visszaalakítás szükségszerű.

[22] Hangsúlyozta a felperes, hogy a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése alapján a szándékosság mint feltétel a szerződésszegésre és nem a károkozásra vonatkozik. Az alperes a szerződésszegő magatartását nem is vitatta, melynek körében utalt tanú tanúvallomására, aki előadta, hogy tisztában vannak azzal, hogy „ez egy szerződésszegés”. Sem a jogszabály, sem a bírósági gyakorlat nem követeli meg, hogy a károkozó szándék a károkozásra is kiterjedjen. A joggyakorlat a teljesítés megtagadását a szándékos károkozás egyik lehetséges módjaként ismeri, amit alátámaszt a PJD.2023.3. számú eseti döntés is. A jogellenes elállás a teljesítés megtagadásával egyenértékű, így az szándékos szerződésszegésnek minősül, melyre tekintettel az alperest nem védi a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése szerinti előreláthatósági klauzula, így a teljes kárt köteles megtéríteni. A törvényszék tehát tévesen alkalmazta az előreláthatóságot mindkét kereset összecszerűségének elbírálása során.

[23] A második kereset vonatkozásában a szándékosság megállapításának hiányában is téves az elsőfokú bíróság döntése, mivel az előreláthatósági korlát célja a szokatlan, rendkívüli, ezért előre nem is kalkulálható károk megtérítési kötelezettségének kizárása. Az alperes azonban már a szerződés megkötésekor tudta, hogy milyen károkat okozhat a határozott idejű szerződéstől való jogellenes elállással, így azt is előre látta, hogy köteles lesz a határozott időből hátralévő bérleti díjat megfizetni. Az, hogy mennyi időn belül sikerül új bérletet találni, legfeljebb a kárenyhítési kötelezettség körében bírhat jelentőséggel. A bírói gyakorlat szerint a határozott idejű bérleti szerződések jogellenes felmondása esetén a hátralévő időre jutó bérleti díj szerződésszegésből eredő kártérítésként érvényesíthető (Kúria Pfv.20.375/2014/6.). Azért is okszerűtlen a következtetés, miszerint az alperesnek csak annyit

kellett előre látnia, hogy legalább két évbe került volna új bérletet találni, mert a Covid 2 éves időszaka alatt az elsőfokú bíróság által megállapítottan sem lehetett volna kiadni.

[24] Téves az a megállapítás is, hogy az ítélethozatalt követő időszakok bérleti díjai nem jelentkeznek kárként. Utalt ugyan az alperes a kárnszerzés tilalmára, az azonban nem indokolja a második kereset részbeni elutasítását, ennek ellentmond a fenti kúriai döntés is. A BDT2015. 3330. számon közzétett határozat szintén alátámasztja, hogy az elmaradt haszon iránti igény nem idő előtti. Az ítélethozatalt követő bérleti díjak tehát kártérítésként érvényesíthetők, a kártérítés akár a bérleti díj havi megfizetésére kötelezéssel is megítélhető lett volna.

[25] Észrevételezte a felperes, hogy a szerződés 2.4. pontjából még nem következik, hogy az 5 éves bérleti időszak alatt a beruházásai teljesen megtérülnek, így fel sem merül, hogy azok költségeivel csökkenteni kellene az elmaradt hasznot. Egyébiránt az alperes ezen érvelését először a fellebbezési eljárásban adta elő, ezért az meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak minősül a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján.

V.

[26] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, lényegében annak helyes indokai alapján. Állította, hogy a hatályon kívül helyezésre irányuló kérelem nem foghat helyet, mivel a felperesnek az elsőfokú eljárásban nem volt további bizonyítási indítványa a szakértői véleménnyel kapcsolatban, tehát azt maga is elfogadta.

[27] Hangsúlyozta, hogy a bérleményben mint szolgáltatásban nem keletkezett kár, a beruházások költségei tehát nem minősülhetnek tapadó kárnak.

[28] A felperes nem vitásan – a szerződés 2.4. pontjára is figyelemmel – az 5 éves bérleti szerződés fenntartására tekintettel vállalta a beruházások költségeinek viselését, amiből azonban az is következik, hogy csak az egyik kereseti kérelme lehet megalapozott. Amennyiben ugyanis az elmaradt haszon iránti második keresete teljes mértékben alapos, az azt eredményezi, hogy nem jogosult a beruházások megtérítésére, mivel úgy kell tekinteni, mintha a szerződés teljesedésbe ment volna; ez esetben tehát a bérleti díjjal szemben el kell számolni a beruházás kiadásait. Ellenkező esetben a felperes „káron szerez”, hiszen a szerződés alapján neki járó díjhoz (bevételekhez) képest többelhasználna keletkezik. Az elsőfokú bíróság ítélete érdemben azért is helyes, mert a két kereset közötti arányra is figyelemmel van, a felperes abba a helyzetbe került, mintha a felek a szerződést teljesítették volna.

[29] A fellebbezés félreérti a szakértői megállapításokat, hiszen a szakértő egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a bérleményben történt beruházások más éttermi bérlet esetében is hasznosíthatók lennének.

[30] A szándékosság körében is helyes állaspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, mert nem akart kárt okozni, az üzletpolitikai céljaiban bekövetkezett változás okán állt el a szerződéstől és nem egy mások üzleti lehetőség érdekében.

[31] A második keresetet kapcsán helyesen indult ki abból a törvényszék, hogy a bérlőnek azt kellett előre látnia, hogy amennyiben szerződésszegő módon nem nyitja meg az üzletet, a felperes mennyi idő alatt talál más „food”-os, vagy akár egyéb bérlőt a kialakított üzlethelyiségre. A Covidra – és arra, hogy annak időtartamát hozzá kell adni az elmaradt haszon iránti igényéhez – alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében a felperes, hiszen a szerződéskötés időpontjában annak gazdasági következményei nem voltak előre láthatók.

VI.

[32] A fellebbezés részben alapos.

VII.

[33] A fellebbezés hatályon kívül helyezésre is irányult, az ítéltábla elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert annak megalapozottsága az érdemi felülbírálatot kizárná. Ennek körében abból kellett kiindulni, hogy a Pp. 381. §-a értelmében a hatályon kívül helyezésnek akkor van helye, ha az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt szükséges a tárgyalás megismétlése, illetve kiegészítése.

[34] A fentiekhez képest maga a felperes sem jelölt meg a fellebbezésében olyan lényeges eljárási szabálysértést, amelynek okán álláspontja szerint szükséges a tárgyalás megismétlése, illetőleg kiegészítése. A hatályon kívül helyezés indokaként a bizonyítás kiegészítésének esetleges szükségességére hivatkozott, amennyiben a szakvéleményre nem lehet érdemi döntést alapítani. Sem az elsőfokú eljárásban, sem a fellebbezésében nem hivatkozott ugyanakkor a szakvélemény esetleges aggályosságára és bizonyítási indítványa sem volt a szakvéleménnyel összefüggésben, melyre tekintettel fel sem merülhet a tárgyalás megismétlésének szükségessége a fellebbezésben megjelölt okból. Az ítéltábla sem észlelt olyan, hivatalból figyelembe veendő eljárási hibát, amely az elsőfokú eljárás megismétlését, illetőleg kiegészítését a Pp. 381. § alapján szükségessé tette volna.

[35] Mindezekre tekintettel hatályon kívül helyezésnek a Pp. 381. §-a alapján nem volt helye, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben kellett vizsgálni.

VIII.

[36] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a rendelkezésre álló iratok alapján kiegészíti azzal, hogy a bérleti szerződés 6.6. pontja szerint az üzemeltetési

költség 2,67 eurónak megfelelő HUF/m²/hó + áfa, míg a dekorációs költség 1,15 eurónak megfelelő HUF/m²/hó + áfa.

IX.

[37] Az elsőfokú bíróság a fentieket meghaladóan a releváns tényeket megállapította, érdemi döntésével és indokaival az ítéltábla részben értett egyet az alább kifejtettek miatt.

IX.1.

[38] Az alperes a fellebbezési ellenkérelemben foglaltak szerint az elsőfokú ítélet indokolásával egyetértett, erre is tekintettel a másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy az elállása jogellenes volt; az a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősíthető (Ptk. 6:183. §), ekként a felperes a lehetetlenülés jogkövetkezményét, azaz a kártérítést választhatta.

[39] A fellebbezés az első kereseti kérelemmel – a bérleményre vonatkozó beruházási költségekkel – összefüggésben a tapadó kárral kapcsolatos érvelésnek azért tulajdonított jelentőséget, mert álláspontja szerint a tapadó károk körébe sorolt kártételekkel mint a szerződés lehetséges következményeivel a szerződésszegő félnek mindig számolnia kell; ebből következően az elsőfokú bíróság tévesen vizsgálta az előreláthatóságot az első kereseti kérelemben érvényesített kártételeket illetően.

[40] Az ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy az első kereseti kérelmében a felperes nem tapadó kárt, hanem következményi kárt érvényesített, ennek kifejtett indokait is osztja, ugyanakkor álláspontja szerint a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége a kár jellegének. Az elsőfokú bíróság a bérlemény átalakításának költségét és ezzel kapcsolatosan az alperes másodlagos hivatkozását – mely szerint a felperes vagyonában nem következett be értéknövekedés – a határozatának indoklása szerint valóban az „előreláthatósági klauzula szerint” vizsgálta {elsőfokú ítélet 14. oldal [23] bekezdés első mondata}, végül azonban egyértelműen arra a következtetésre jutott, hogy azok a ráfordítások, amelyekkel a felperes a bérleményt melegkonyha üzemeltetésére alkalmassá tette, „nem okoztak vagyonában értékcsökkenést” {elsőfokú ítélet 15. oldal [23] bekezdés vége}. A bérleményátalakítás fellebbezéssel érintett költségeivel kapcsolatos kereset elutasításának oka tehát a vagyonban bekövetkezett értékcsökkenés – nem pedig az előreláthatóság – hiánya volt.

[41] A felperesi állásponttal szemben a perben beszerezett szakvélemény és a szakértő tárgyaláson történt meghallgatása alapján helyesen következtetett az elsőfokú bíróság az értékcsökkenés hiányára. Kiemeli e körben az ítéltábla, hogy iratellenesen hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra, hogy a szakértő szerint a nem éttermi bérlők számára történő hasznosítás esetén a bérlemény átalakítása szükséges, mivel a 64. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint nem mondott ilyet a szakértő. A megállapításait lényegre törően és helyesen összegezte az elsőfokú bíróság akként, hogy a bérlemény kiadhatósága nem csökkent, hiszen

más jellegű tevékenységre is ugyanúgy kiadható, legfeljebb az alperes érdekében történt kialakításokat, ráfordításokat a nem melegkonyhát üzemeltető bérlők nem tudják kihasználni. Abból pedig, hogy a szakértő szerint az alperes speciális igényeinek megfelelő kialakítás a nem vendéglátóipari tevékenység végzéséhez felesleges, és jelenleg nincs éttermi szolgáltatást folytatni kívánó bérlő, nem következik, hogy a kialakítás költségeit a felperes értékcsökkenésre hivatkozással kárként érvényesíthetné. A szakértő a szakvéleményében (51. ssz-ú szakvélemény 10. oldal utolsó bekezdés) és a tárgyaláson is (64. ssz.-ú jkv. 2. oldal utolsó előtti bekezdés) egyértelműen akként nyilatkozott, hogy a ráfordítás nem okozott értékcsökkenést.

[42] A fentiekből az is okszerűen következik, hogy az előreláthatósággal kapcsolatos fellebbezési érvelés nem releváns, mivel a kifejtettek szerint az átalakítással kapcsolatos kártételek elutasításának oka a kár, nem pedig az előreláthatóság hiánya.

IX.2.

[43] Az elsőfokú bíróság a szándékos szerződésszegés megvalósulását – helyesen – másodlagosan vizsgálta figyelemmel a felperes által kért elbírálás sorrendjére. Az ítéltábla azonban nem osztotta az ezzel kapcsolatos ítéleti okfejtést a következők miatt.

[44] A Ptk. 6:143. § (3) bekezdése szerint szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni. Ezen jogszabály helyes értelmezése szerint – ahogy arra a fellebbezés is helytállóan rámutatott – a szándékosság a szerződésszegésre és nem a károkozásra vonatkozik. Tévesen tulajdonított ezért jelentőséget annak a törvényszék, hogy a károkozás nem volt szándékos, és az alperes nem egy kedvezőbb üzleti lehetőség érdekében, hanem az üzletpolitikai céljaiban történt irányváltás miatt állt el a szerződéstől.

[45] Az adott esetben az alperes sem jogszabály, sem a szerződés alapján nem volt jogosult elállni; a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta, amely szerződésszegés szándékos volt függetlenül attól, hogy a teljesítés jogos ok nélküli megtagadására az üzletpolitikai céljaiban történt irányváltás miatt került sor.

[46] A fentieknek azonban az első kereseti kérelemmel kapcsolatos fellebbezés szempontjából nincs jelentősége, mert a már kifejtettek szerint a bérlemény átalakítása nem eredményezett vagyonganban bekövetkezett értékcsökkenést; az első keresetet részben elutasító döntés nem az előreláthatósági klauzula alkalmazásán alapult.

IX.3.

[47] A második – elmaradt haszon megfizetése iránti – kereset az elsőfokú bíróság azért utasította el, mert az előreláthatósági klauzula alkalmazásával azt állapította meg, hogy az alperesnek azt kellett előre látnia, hogy a felperesnek „legalább” két évbe telt volna új

bérlőt találni; másodsorban osztotta az alperes azon hivatkozását, hogy legfeljebb az ítélethozatalig lejárt díjak tekintetében lehet alapos a kereset.

IX.3.1.

[48] A korábban kifejtettek szerint – a szerződésszegés szándékosságára figyelemmel – az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta az előreláthatóságot a kártérítés mértékének meghatározásánál. Helyesen érvelt továbbá a felperes a fellebbezésében azzal, hogy az a körülmény, hogy mennyi időn belül sikerül új bérlőt találni, legfeljebb a kárenyhítési kötelezettség körében bírhat jelentőséggel. Nincs eljárásjogi akadálya, hogy az ítéltábla ezt a kérdést vizsgálja, illetve ebben a körben az elsőfokú ítélet indokait módosítsa, mert az alperes érvelt ezzel az elsőfokú eljárásban (5. sorszámú ellenkérelem 5. oldal), valamint a felperes is kifejtette álláspontját (8. sorszámú válaszirat 5.1. pont), így a jogi indokolás kiegészíthető a jogalap vonatkozásában.

[49] A Ptk. 6:144. § (1) bekezdésének utaló szabálya folytán alkalmazandó 6:525. § (1) bekezdése szerint a károsultat kármegelőzési, kárelhárítási és kárenyhítési kötelezettség terheli. Az e kötelezettségének felróható megszegése miatt keletkezett kárát a károkozó nem köteles megtéríteni. Ennek keretében a kár csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható [Ptk. 1:4. § (1) bekezdés].

[50] A fentiek értelmében a károsult maga viseli a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy az adott helyzetben általában elvárható magatartást elmulasztotta. A felróhatóság hiányát a károsultnak kell bizonyítania.

[51] Az alperes állítása szerint a felperest semmi nem akadályozta abban, hogy az elállást követően az üzlethelyiséget ismételten bérbe adja. A felperes a törvényszék felhívására előadta, hogy a bérleményt annak ellenére nem sikerült hasznosítania, hogy annak érdekében megbízott egy neves ingatlanközvetítőt, továbbá a bérlemény hirdetése megtekinthető a honlapján is. Az ítéltábla álláspontja szerint a saját tulajdonú ingatlan bérbeadásával és ingatlanügynöki tevékenységgel is foglalkozó, professzionális piaci szereplő felperestől az adott helyzetben elvárható lett volna, hogy további intézkedéseket is eszközöljön az üresen álló üzlethelyiség hasznosítása érdekében. Ebben a körben az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a beszerzett szakvélemény szerint a bérlemény kiadhatósága nem csökkent, hiszen más jellegű tevékenységre is ugyanúgy kiadható, legfeljebb az alperes érdekében történt kialakításokat, ráfordításokat a nem melegkonyhát üzemeltető bérlők nem tudják kihasználni.

[52] Az adott helyzetben elvárható magatartás tanúsításának felróható elmulasztása miatt keletkezett kárt az alperes nem köteles megtéríteni. Az ítéltábla megítélése szerint a felperes az elvárható magatartás tanúsítása esetén – az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben – legfeljebb három év alatt hasznosíthatta volna a bérleményt, melyre tekintettel az elmaradt haszon iránti igény 3 év vonatkozásában érvényesíthető alappal. A második keresetben érvényesített elmaradt haszonban jelentkező kár összege erre tekintettel a további 12

hónappal (havi 831,171 euró bérleti, 249,351 euró üzemeltetési és 107,399 euró dekorációs díjjal számolva 12 hónapra összesen 14.255 euró) számolva összesen 39.344 euró. A 3 évet meghaladó időtartamra járó elmaradt haszon iránti igény a felperes kárenyhítési kötelezettségének felróható elmulasztása okán azonban a kifejtettek szerint nem alapos. Mindebből az is következik, hogy nem foghatott helyt az a fellebbezési okfejtése, hogy a teljes hátralévő időre jutó bérleti, üzemeltetési és dekorációs díjat érvényesítheti a szerződésszegésből eredő kártérítésként.

IX.3.2.

[53] Az alperes már az elsőfokú eljárásban (5. sorszámú ellenkérelem 3. oldal utolsó 3 bekezdés és 4. oldal első bekezdés) is hivatkozott a káronszerzés tilalmára, álláspontja szerint a felperes esetleges kárát csökkenteni kell az értéknövelő beruházások értékével, az ingatlan értéknövekedésével. Ennek okán a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a fellebbezési ellenkérelemben e körben előadottak meg nem engedett ellenkérelem-változtatásnak minősülnek.

[54] A Ptk. a kártérítési kötelezettség terjedelme körében szabályozza a káronszerzés tilalmát akként, hogy a kártérítést csökkenteni kell a károsultnak a károkozásból származó vagyoni előnyével, kivéve, ha ez az eset összes körülményeire tekintettel nem indokolt [Ptk. 6:522. § (3) bekezdés].

[55] Az ítéltábla rámutat, hogy a vendégtér kialakításával kapcsolatos költségek kárként való érvényesítését az elsőfokú bíróság alaposnak találta, amely döntés ellen az alperes nem fellebbezett. Ebből az is következik, hogy ezen költség nem tekinthető károkozásból származó vagyoni előnynek, így az a kártérítési kötelezettség terjedelmét nem befolyásolhatja. A melegkőnyha üzemeltetésére alkalmassá tétellel kapcsolatos kárigény ugyan a kár bekövetkeztének hiányában nem alapos, azonban abból sem következik, hogy az azzal kapcsolatos költségek károkozásból származó vagyoni előnynek lennének tekintendők. Egyébiránt az alperes adós maradt annak egyértelmű kifejtésével is, hogy pontosan mekkora mértékű az a vagyoni előny, amellyel álláspontja szerint csökkenteni kell a kártérítési kötelezettség terjedelmét.

X.

[56] A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a perköltségre is kiterjedően – megváltoztatta és az alperes marasztalásának tőkeösszegét a rendelkező részben foglaltak szerint felemelte azzal, hogy a kamatfizetés kezdő időpontját a középarányos időpontban határozta meg.

XI.

[57] A fellebbezés eredményeként az elsőfokú eljárásban a felperes kerekítve 62%-ban lett pernyertes az alperessel szemben. Erre tekintettel a Pp. 83. § (2) bekezdése szerint a felperes a

pervesztesség-pernyertesség arányának megfelelően elsőfokú perköltségként a lerótt kereseti illeték (1.500.000 forint), az előlegezett szakértői díj (648.748), és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (IM rendelet) 2. § (2) bekezdése alapján a kifejtett jogi képviseleti tevékenységre tekintettel a törvényszék által helyesen, mérlegeléssel megállapított – és fellebbezéssel nem támadott – bruttó 3.425.190 forint ügyvédi munkadíj összegének (5.573.938 forint) 62%-ára, azaz 3.455.840 forintra tarthat igényt. Az alperes az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján megállapított bruttó 1.983.255 forint ügyvédi munkadíj 38%-ára, azaz bruttó 753.640 forintra jogosult. Mindezekből következően az alperes a felperes részére a két összeg különbözetét, 2.702.200 forintot köteles megfizetni, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését is megváltoztatta.

[58] A másodfokú eljárásban felmerült költségekről az ítéltábla ugyancsak a Pp. 83. § (2) bekezdése szerint határozott. A felperes fellebbezése 5.131.800 forint erejéig (14.255 euró a felperes által megjelölt 360 euró/forint középárfolyamon számolva 5.131.800 forint) volt eredményes azzal, hogy a fellebbezési érték a fellebbezésben megjelölt 22.598.374 forint, azaz pernyertessége a fellebbezése tekintetében hozzávetőlegesen 23%-os. A felperes a másodfokú eljárásra nem számított fel perköltséget a Pp. 81. (1)-(2) bekezdésének megfelelően, melyre tekintettel részére sem ügyvédi munkadíjból, sem fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltség nem volt megállapítható. Az alperes által az IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján felszámított ügyvédi munkadíj mértékét az ítéltábla a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére tekintettel az IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján 300.000 forint + áfa összegben határozta meg. Mindezek alapján a felperes másodfokú perköltségként köteles megfizetni az alperesnek ezen összeg 77 %-át (231.000 forint + áfa).

Budapest, 2023. október 31.

Dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

Dr.	Balsai	Csaba	Zoltán	s.	k.
Dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.					
	előadó	bíró			
bíró					