



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.417/2021/5.

A Fővárosi Ítéltábla a jogi képviselő (cím6, ügyintéző: ügyvéd neve ügyvéd) által képviselt felperes1 (cím2) felperesnek ügyvéd neve1 ügyvéd (cím3) által képviselt alperes1 (cím4) alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. október 21-én kelt, a 24. sorszámu végzéssel 2021. december 14-én kijavított 32.G.40.298/2021/20-II. számú ítélete ellen a felperes által 22. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 400.000 (Négyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes jogelődje, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő 2017. október 31-én 15 év határozott időtartamra bérleti szerződést kötöttek az cím5 szám alatti ingatlanban lévő 1042,7 m² alapterületű ingatlanrészre.

[2] A 2.1. pontban rögzítették: a bérbeadó tudomással bír arról, hogy a bérlő a bérleményt a alperes1 működtetésére kívánja használni (állandó üzlethelyiségben vagy interneten bármilyen fajta lábbelit, pipere terméket, kiegészítőt, kapcsolódó kiegészítőt és más cikkeket értékesítő cipőbolt, amely tartós vagy időszakos értékesítést végez a alperesi hálózaton belül, valamint promóciós kampányokban vesz részt), amely hasznosításhoz a szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul. Bérlő a bérleményt csak a jogszabályban és a szerződésben megengedett célokra használhatja és saját költségén köteles teljesíteni azokat a jogszabályi, illetve hatósági előírásokat, amelyek a működését közvetlenül

érintik. A bérleményben folytatott tevékenység esetleges módosításához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

[3] A 3.1. pont a szerződés időtartama alatt – a 3.2. pontban foglaltak kivételével – mindkét fél számára kizárta azt, hogy a szerződést rendes felmondással megszüntesse. A 7.2.2. pont szerint a bérlő a szerződést 60 napos határidővel rendkívüli felmondással akkor mondhatta fel, ha a bérlemény „valamely nem a bérlőnek felróható vagy érdekkörében álló okból egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan szerződésszerű használatra alkalmatlanná válik és ennek során a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag is zárva tart.”.

[4] A 4.1. és 4.5. pontok értelmében a bérlőnek a bérlemény használatáért havonta a szerződésben meghatározott összegű bérleti díjat és üzemeltetési költséget kellett fizetni a bérbeadó által kiállított számla ellenében. A 4.4. pont úgy rendelkezett, a bérlő bérleti díjfizetési kötelezettsége a bérlemény kereskedelmi forgalom számára történő megnyitásának napján kezdődik, azonban abban az esetben, ha a bérlemény kereskedelmi forgalom számára történő megnyitását a bérlő az érdekkörében felmerült okból elmulasztja, a bérlemény átadását követő 61. naptól kezdődően köteles megfizetni a bérleti díjat.

[5] Az alperes 2020. április 29-én kelt, a felpereshez címzett levelében 60 napos felmondási idővel, 2020. június 28. napjára rendkívüli felmondással felmondta a bérleti szerződést, annak 7.2.2. pontja alapján. A felmondás indokaként arra hivatkozott, a bérleti szerződés 2.1. pontja szerint a bérlemény kizárólag alperes1 működtetésére használható. Ugyanakkor a kijárási korlátozásról szóló 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) kötelezően alkalmazandó jogszabályi előírásai következtében 2020. március 28. napjától kezdődően kénytelen a bérleményt a kereskedelmi forgalom előtt zárva tartani, mivel a Rendelet 3. §-a kizárólag az ott meghatározott alapos indok esetén teszi lehetővé a lakóhely, tartózkodási hely, illetve a magánlakás elhagyását, a Rendelet 4. §-ában taxatív jelleggel felsorolt alapos indokok között pedig a cipőüzletben vásárlás, illetve a cipőüzletben tartózkodás nem szerepel.

[6] Ennek következtében a bérlemény a bérlőnek fel nem róható, illetőleg a bérlő érdekkörén kívüli okból 2020. március 28. napjától szerződésszerű használatra alkalmatlanná vált, amely állapot egy hónapot meghaladó időtartamban jelenleg is fennáll.

[7] A felperes a válaszlevelében közölte, nem fogadja el a felmondást, mivel az a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott együttes feltételek hiányában jogellenes. Véleménye szerint a bérlemény a szerződésszerű használatra sem az alperesi felmondásban megjelölt, sem más okból nem vált egy hónapot meghaladóan folyamatosan szerződésszerű használatra alkalmatlanná. Az, hogy zárva tart, az alperes saját döntése, mivel a Rendelet egyetlen rendelkezése sem írja elő azt, hogy egy cipőáruház ne nyithatna ki vagy ne lenne cipőáruház céljára használható. A Rendelet továbbá nem tiltja az sem, hogy bárki cipővásárlási céllal elhagyja az otthonát, így a cipővásárlási cél is beilleszthető az alapos indokok közé.

[8] Mindezek mellett a bérleti szerződés rendelkezéseire figyelemmel a bérlő tevékenységét korlátozó bármely jogszabályi rendelkezés a bérlő érdekkörébe tartozónak minősül, amely önmagában kizárttá teszi a bérleti szerződés 7.2.2. pontja alapján a bérlő rendkívüli felmondását.

[9] A felperes 2020. május 21-én kelt levelében felszólította az alperest a bérleti szerződés alapján bérleti díj és üzemeltetési díj címén fennálló 40.283,04 euró összegű számlatartozása és késedelmi kamata, valamint 160 euró behajtási költségátalány megfizetésére.

[10] Az alperes közölte, hogy a március havi teljes bérleti díjat, valamint a március, április és május havi üzemeltetési költséget és ezenfelül a májusi bérleti díj május 18-tól május 31-ig terjedő időszakra járó arányos részét megfizette, a felperes ezt meghaladó követelését vitatja a következők miatt: a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra, cipőüzlet céljára a bérlemény a Rendelet 3-4. §-aiban foglaltak értelmében egyáltalán nem volt használható. Tekintettel arra, hogy a bérlemény szerződés szerinti célra történő használatát kizáró jogszabályi rendelkezések meghozatalát mindkét fél érdekkörén kívül álló oknak minősülő „természeti csapás”, a világjárvány tette szükségessé, e jogszabályi rendelkezések semmiképpen nem minősülhetnek a bérlő érdekkörében felmerült oknak. Erre figyelemmel arra az időre, amely alatt a bérleményt saját érdekkörén kívül felmerült okból, a világjárvány miatt meghozott jogszabályi rendelkezések következtében nem használhatta szerződés szerűen, a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:336. § (2) bekezdése értelmében nem köteles bérleti díjat fizetni.

[11] Az alperes 2020. június 22-én felhagyott a bérlemény birtoklásával.

[12] A felperes 2020. augusztus 5-én a felmondás kézhezvételétől számított 60. napra rendkívüli felmondással felmondta a bérleti szerződést annak 7.2.1. pontja alapján, mivel az alperes felszólítás ellenére nem tett eleget a bérleti szerződés szerinti fizetési kötelezettségének.

[13] A felperes a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése, 6:142. §, 6:143. § (2) bekezdése, valamint az 1993. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 12. § (1) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 36. § (1) bekezdése alapján előterjesztett módosított keresetében az alperest bérleti díj és üzemeltetési díj jogcímén 54.520,66 euró és meghatározott részösszegek után különböző esedékességi időponttól kezdődően a törvényes mértékű késedelmi kamat; az alperes szerződösszegéből eredő kár (elmaradt bérleti díj és üzemeltetési díj) megtérítése jogcímén 166.703,71 euró és 2020. október 11. napjától a kifizetés napjáig a törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni azzal, hogy az alperes perköltségben marasztalását is kérte.

[14] Egyebek között előadta, a perbeli bérleti szerződés 7.2.2. pontja értelmében az alperest kizárólag az ott meghatározott két konjunktív feltétel együttes teljesülése esetén akkor illette meg a rendkívüli felmondás joga, ha a.) a bérlemény nem a bérlőnek felróható vagy nem a bérlő érdekkörében álló okból egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan alkalmatlanná vált a szerződésszerű használatra és b.) ennek során a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag zárva tartott.

[15] A perbeli esetben a 2020. április 29-i alperesi rendkívüli felmondást megelőzően e konjunktív feltételek egyike sem teljesült, mivel a.) a Rendelet egyetlen rendelkezése sem tartalmazott olyan előírást, hogy a járványügyi veszélyhelyzet időtartama alatt egy cipőáruház ne nyithatna ki vagy azt nem lehetne cipőáruház céljára használni, így az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem eredményezték a perbeli bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását; b.) az, hogy a bérlemény a kereskedelmi forgalom előtt 2020. március 28-ától zárva tartott, erre vonatkozó jogszabályi előírás vagy a nyitva tartást tiltó jogszabályi rendelkezés hiányában az alperes saját döntése volt, ily módon pedig az alperes érdekkörébe tartozó okra vezethető vissza. Ezt támasztja alá, hogy a Rendelet 2. §-a csak a vendéglátó üzletek esetében tiltotta azt, hogy az üzletben az ott foglalkoztatottak kivételével más is tartózkodjon.

[16] Mindebből egyrészt az következik, hogy a perbeli bérlemény 2020. március 28-át követően is szerződésszerű használatra alkalmas volt, azt az alperes használhatta, nem állt fenn olyan ok, amelyre tekintettel a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése szerint az alperest ne terhelte volna bérleti díj és üzemeltetési díj fizetési kötelezettség.

[17] A szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott feltételek hiányában az alperes rendkívüli felmondása jogellenes volt, ezért a szerződéses jogviszony a felek között 2020. június 28-án nem szűnt meg, azt követően is fennmaradt. A szerződés végül az alperes szerződésszegése miatt a felperes rendkívüli felmondásával azért került megszüntetésre, mert az alperes felhívás ellenére sem tett eleget a szerződés alapján őt terhelő bérleti- és üzemeltetési díjfizetési kötelezettségének.

[18] A szerződés alperesi szerződésszegés miatti megszűnéséből eredően a felperest kár érte, mivel az alperes szerződésszegése hiányában az alperes a szerződés 3.2. pontja szerint rendes felmondással legkorábban 2023. december 31-i hatállyal mondhatta volna fel a jogviszonyt. A felperes tehát az alperesi szerződésszegés folytán elesett a 2020. október 11-től 2023. december 31-ig terjedő időszakban a szerződés alapján őt megillető bérleti díjak és használati díjak, összesen 406.515,92 euró összegétől.

[19] A felperes ugyanakkor eleget téve kárenyhítési kötelezettségének a perbeli bérleményre 2020. november 30-án bérleti szerződést kötött a Kft.-vel, amely szerződés alapján az alperes szerződésszegése folytán felmerült kárból 239.812,21 euró megtérült, erre tekintettel kártérítésként 166.703,71 euró és késedelmi kamatai megfizetésére tartott igényt.

[20] Az alperes érdemi ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását.

[21] A Rendelet 3. és 4. §-aira hivatkozva állította, e jogszabályi rendelkezések 2020. március 28-ától kizárttá tették a perbeli bérlemény használatát a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra, cipőáruház működtetésére, mivel kizárólag a Rendeletben kimerítően meghatározott alapos indok esetén tették lehetővé az esetleges vevők számára lakásaik elhagyását, a cipőüzletben tartózkodás, a cipőüzletben történő vásárlás azonban nem minősült ilyen alapos indoknak. Ily módon a Rendeletben foglaltakból következett a bérleményben lévő cipőáruház zárva tartása a kereskedelmi forgalom, a vásárlók számára és az is, hogy a bérlemény a szerződésszerű használatra alkalmatlanná vált.

[22] A bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását eredményező jogszabályi rendelkezések meghozatala mindkét szerződő félén kívül álló okból, a világjárvány mint „természeti csapás” miatt vált szükségessé, ezért a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése alapján az alperes arra az időre, amely alatt a bérleményt saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta szerződésszerűen, nem terhelte bérleti díj fizetési kötelezettség, ezért az ennek megfizetésére irányuló kereseti kérelem alaptalan.

[23] Ezzel összefüggésben az alperes azt is hangsúlyozta, a Rendelet 9. §-a is alátámasztja azt, hogy a bérlemény zárva tartása a kereskedelmi forgalom előtt nem az alperes saját döntése volt, nem az ő érdekkörébe tartozó okból következett be, mivel a Rendelet korlátozó rendelkezéseinek a megsértése szabálysértésnek minősült és 500.000 forintig terjedő pénzbírság kiszabását vonhatta maga után.

[24] A kártérítésre irányuló kereseti kérelemre nézve az alperes azt hangsúlyozta, hogy fennálltak a rendkívüli felmondásnak a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott konjunktív feltételei, mivel a Rendeletben foglaltak következtében a bérlemény olyan okból, amely nem tartozik az alperes érdekkörébe és neki nem felróható, 2020. március 28-tól egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan alkalmatlanná vált a szerződésszerű használatra és azt a kereskedelmi forgalom előtt fizikailag is zárva kellett tartani. Erre tekintettel a szerződés az alperes rendkívüli felmondása folytán 2020. június 28-án megszűnt, az alperes szerződésszegése hiányában az erre alapított kártérítési igény alaptalan.

[25] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest az alperes részére 800.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

[26] Határozata indokolásában az alperes 2020. április 29-i rendkívüli felmondásának jogszerűségét vizsgálva kifejtette, a Covid-19 koronavírus által okozott járvány, mint az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedéssel járó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére az Alaptörvény 53. cikke szerinti veszélyhelyzetet hirdetett ki.

[27] A Covid-19 koronavírus világjárvány és az annak következtében meghozott állami korlátozó intézkedések a BH2014. 147. számú eseti döntésben kifejtettekre tekintettel vis maiornak, azaz olyan természeti vagy emberi eredetű ellenállhatatlan erőnek minősülnek, amely abszolút jellegű, az emberek számára nem hárítható el.

[28] Az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig a Rendelet 3. §-a alapján tartotta zárva a perbeli bérleményben lévő, a bérleti szerződés 2.1. pontja szerint cipőáruházként működő üzletét, mivel a Rendelet 4. §-ában a lakóhely, tartózkodási hely, lakás elhagyására feljogosító alapos indokok felsorolásában a vásárlói céllal a cipőüzletben tartózkodás nem szerepelt, amiből az következik, hogy 2020. március 28-a és 2020. május 17-e között kizárólag a Rendelet 4. §-ában felsorolt üzletek tarthattak nyitva. Ezt támasztja alá a 211/2020. (V. 16.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése is, amely 2020. május 17-étől ismételten lehetővé tette Budapest területén valamennyi üzlet nyitva tartását és azt, hogy vásárlók által látogatható legyen.

[29] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindebből az következik, hogy az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta a perbeli bérleményt a bérleti szerződés 2.1. pontja szerinti célra és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt, függetlenül attól, hogy az üzlet zárva tartása annyiban az alperes döntése volt, hogy a Rendelet 4. § a) pontja az üzlet munkavégzés miatti nyitva tartását megengedte. Az alperes a bérleti szerződés 7.2.2. pontjában foglaltaknak megfelelően gyakorolta a rendkívüli felmondási jogát, ezért a szerződés 2020. június 28-án megszűnt.

[30] Az elsőfokú bíróság a felmondás jogszerűségével összefüggésben utalt a bérleti szerződés 5.8. pontjában foglaltakra is, amely szerződéses rendelkezés véleménye szerint azt támasztja alá, hogy a felek már a szerződéskötéskor nagy jelentőséget tulajdonítottak a forgalomnak, mivel a bérlet abban az esetben is feljogosította a szerződés azonnali hatályú felmondására, ha az áruház kihasználtsága tizenkét hónapot meghaladóan nem éri el a 60 %-ot.

[31] Tekintettel arra, hogy az alperes rendkívüli felmondása jogszerű volt, az elsőfokú bíróság a keresetben állított alperesi szerződésszegés hiányában az arra alapított felperesi kártérítési igényt megalapozatlannak találta.

[32] Álláspontja szerint a kereset a bérleti díj és üzemeltetési díj megfizetésére irányuló igény tekintetében is megalapozatlan, mivel a korábban már kifejtettek szerint az alperes 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatta szerződésszerűen a bérleményt, így erre az időszakra a Ptk. 6:336. §-ára tekintettel nem terhelte bérleti díj fizetési kötelezettség, az pedig a perben nem volt vitás, hogy a 2020. április 1-től 2020. június 22-ig terjedő időszakra járó bérleti díjat és üzemeltetési díjat az alperes megfizette.

[33] Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte elsődlegesen a megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[34] Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból téves jogi következtetést levonva helyezkedett arra az álláspontra, hogy az alperes a bérleti szerződés

7.2.2. pontjában foglaltaknak megfelelően gyakorolta rendkívüli felmondási jogát, mivel az elsőfokú bíróság nem a szerződés 7.2.2. pontjában meghatározott konjunktív feltételek fennálltát vizsgálta, hanem ítéletét kizárólag arra alapította, hogy a felmondás időpontjában a Covid-19 világjárvány megfékezése érdekében hozott kormányzati intézkedések, jogszabályi rendelkezések vis maiornak minősülnek-e és ezen körülményre az alperesnek volt-e ráhatása.

[35] Az elsőfokú eljárásban előadottakat lényegében megismételve továbbra is állította, az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem eredményezték a perbeli bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válását; a bérleményben működő cipőáruház az alperes saját döntése alapján tartott zárva a perbeli időszakban; az alperes bérleményben folytatott tevékenységét, a cipőáruház működését korlátozó jogszabályi rendelkezések a bérlő alperes érdekkörébe tartozónak minősülnek.

[36] Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy a Covid-19 vírus okozta járványhelyzet miatt született jogszabályok vis maiornak minősülnek, mivel az „érdekkör” szempontjából kizárólag annak van jelentősége, hogy a szerződés célja szerinti tevékenység bérleményben történő folytatásához szükséges feltételek fennállta egyértelműen a bérlő érdekkörébe tartozik, a jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés a bérlő feladata, így amennyiben egy jogszabály – bármilyen okból is – a bérlő tevékenységét érinti, az a bérlő érdekkörébe tartozónak minősül.

[37] Azzal összefüggésben, hogy a bérlemény az alperes által állított okból nem vált a szerződésszerű használatra alkalmatlanná, a felperes a bérleti szerződés 2.1. pontjának arra a rendelkezésére is hivatkozott, amelynek értelmében a bérleményben internetes értékesítés is folyhatott, amit az alperes által hivatkozott jogszabályi rendelkezések nem korlátoztak, nem zárták ki, annak nem volt akadálya.

[38] Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság a rendkívüli felmondás jogszerűségének megítélése körében a szerződés 5.8. pontjában foglaltaknak is jelentőséget tulajdonított annak ellenére, hogy az semmilyen kapcsolatban nem áll a szerződés 7.2.2. pontjában foglaltakkal.

[39] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte, lényegében helyes indokaira tekintettel.

[40] Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság éppen amiatt vizsgálta kiemelkedő alapossággal a vis maior helyzet fennálltát, mert ebből vezette le helytállóan azt, hogy a világjárvány következményeként elrendelt kormányzati korlátozások nem minősülnek az alperes érdekkörébe tartozó oknak.

[41] Kiemelte továbbá, hogy az elsőfokú eljárás során az alperes a bérlemény szerződésszerű használatra alkalmatlanná válása körében nem hivatkozott arra, hogy a bérlemény használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések nem érintették az internetes értékesítés lehetőségét, így ez a fellebbezési előadás olyan új tényállításnak minősül, amely a

2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 373. § (2) bekezdésére tekintettel a másodfokú eljárásban nem vehető figyelembe.

[42] Véleménye szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes az érdekkörén kívül felmerült okból, a jogszabályok kötelező rendelkezéseire tekintettel nem tudta a perbeli időszakban 30 napot meghaladó időtartamban használni a bérleményt a bérleti szerződés szerinti célra, cipőüzlet működtetésére és azt zárva kellett tartania, az alperesi felmondás ezért jogszerű volt, a kereset a bérleti díj és az üzemeltetési díj, valamint a szerződésszegésből eredő kártérítés megtérítésére irányuló igény tekintetében egyaránt megalapozatlan.

[43] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdése] teljes terjedelmében felülbírált, mivel nem volt olyan rendelkezése, amely a Pp. 358. § (5) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett volna.

[44] A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

[45] Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmek elbírálásához szükséges tényállást helyesen állapította meg és abból a perbeli bérleti szerződés, valamint az irányadó jogszabályi rendelkezések értelmezésével érdemben helytálló jogi következtetést levonva, az eljárási szabályok megsértése nélkül, megfelelő jogi indokolással utasította el a felperes keresetét.

[46] A felperes a másodlagos fellebbezési kérelmében a Pp. 380. § c) pontja, illetve 381. §-a alapján anélkül kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, hogy a Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltaknak eleget téve konkrétan megjelölte volna azt az okot, amely miatt az ítélet a Pp. 380. § c) pontja szerinti – kötelező hatályon kívül helyezésre alapul szolgáló, érdemi felülbírálatra alkalmatlanságot eredményező – orvosolhatatlan formai hiányosságban szenved, illetve azt az érdemi döntésre kiható lényeges eljárási szabálysértést, amely az ítélet mérlegelhető hatályon kívül helyezését vonhatná maga után.

[47] Az elsőfokú bíróság ítélete a jogszabályban előírt kötelező tartalmi elemek mindegyikét, így a rendelkező részt és az indokolást is tartalmazza, a Pp. 380. § c) pontja szerinti hatályon kívül helyezési ok ezért nem áll fenn, így az érdemi felülbírálatra alkalmas.

[48] Az elsőfokú bíróság az alperesi rendkívüli felmondás körülményeit értékelve, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint mérlegelve, a Rendelet 3. és 4. §-ának, valamint a 211/2020. (V. 16.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésének rendelkezéseit értelmezve érdemben helytálló, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő álláspontra helyezkedett, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli bérleményt az alperes a

2020. március 28-tól 2020. május 17-ig terjedő időszakban saját érdekkörén kívül álló okból nem használhatta a szerződés szerinti célra és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt.

[49] A Fővárosi Ítéltábla ugyanakkor az ítélet indokolásában foglaltak következők szerinti pontosítását, kiegészítését tartja szükségesnek.

[50] A bérleti szerződésre nézve a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, a bérleti szerződés alapján a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának átengedésére, a bérlő a dolog átvételére és bérleti díj fizetésére köteles. A Ptk. 6:332. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet dolog a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak.

[51] A Ptk. 6:333. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A Ptk. 6:335. § (2) bekezdése továbbá azt is kimondja, nem jár bérleti díj arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja.

[52] Az érdekkör fogalmát a Ptk. nem határozza meg. Annak vizsgálata során, hogy egy szerződéses jogviszonyban a szerződésből eredő jogok gyakorlását, kötelezettségek teljesítését akadályozó, illetve kizáró, a feleken kívül álló, egyiküknek sem felróható ok az egyik vagy a másik szerződő fél érdekkörében vagy érdekkörén kívül merült-e fel, a szerződéses jogviszony természetéből, a felek szerződésből eredő jogaiból, kötelezettségeiből kell kiindulni. Valamelyik szerződő fél érdekkörébe tartozónak azok az okok minősülnek, amelyek a saját, illetve a szerződéses jogai gyakorlásával, kötelezettségei teljesítésével összefüggésben általa igénybe vett személyek állapotában, magatartásában, helyzetében, körülményeiben merültek fel vagy arra vezethetők vissza.

[53] Bérleti jogviszony esetén a bérlet tárgyát képező dolog, helyiségbérletnél a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró valamely ok, körülmény akkor tekintendő a bérlő érdekkörébe tartozónak, ha a bérlő vagy az általa igénybe vett személyek állapotában, körülményeiben, helyzetében, magatartásában merült fel vagy arra vezethető vissza (betegség, gazdasági, finanszírozási, piaci, üzleti nehézségek, a bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásának feltételeit meghatározó jogszabályi, hatósági előírások teljesítésének elmulasztása, stb.).

[54] Minden egyéb, a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró ok (a bérleményhez való hozzáférést akadályozó külső körülmények, a használatot, a hasznosítást korlátozó, kizáró hatósági, jogszabályi rendelkezések, stb.) kívül esik a bérlő érdekkörén. Abból pedig, hogy a bérlet tárgyát képező dolog szerződésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása a bérlő fő kötelezettségei körébe tartozik, főszabályként a bérbeadó tartozik viselni annak kockázatát, ha a bérlet időtartama alatt a bérlemény szerződésszerű használatát kizáró, mindkét szerződő félén kívül álló ok – pl. vis maiornak minősülő, emberi erővel el nem hárítható esemény (természeti katasztrófa, járvány, rendkívüli politikai, társadalmi esemény, állami intézkedés) – következik be.

[55] A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a COVID-19 koronavírus világjárvány és az annak megfékezésére tett intézkedések sem a bérlőnek, sem a bérbeadónak nem róható fel, az mindkettejük érdekkörén kívül álló oknak minősül, mivel nem az alperes magatartására vezethető vissza és egyikőjüknek sem volt ráhatása, ez az ok pedig a cipőüzlet szerződés szerű használatát nem tette lehetővé. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott ellenőrzési körnek ebből a szempontból nincs jelentősége.

[56] A Fővárosi Ítéltábla véleménye szerint az üzlet szerződés szerű használatánál nemcsak a felperes által felhozott és rendeltetés szerű használatnak minősített körülményeket kell figyelembe venni, hanem minden olyan tényezőt, amely a cipőüzletet szerződés szerű használatra alkalmatlanná teszi. A szerződés szerű használatához az is hozzátartozik, hogy a cipőüzlet nyitva van és ott árusítás folyik.

[57] A perbeli esetben – amint azt az elsőfokú ítélet indokolása is rögzítette – a 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig tartó időszakban a bérleti szerződés tárgyát képező bérleményt az alperes azért nem használhatta szerződés szerűen (cipőáruház céljára) és tartotta zárva a kereskedelmi forgalom előtt, mert miután a 4/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel a Covid-19 koronavírus által okozott, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedéssel járó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzet került kihirdetésre, az e kormányrendelet 3. § (1) bekezdése alapján meghozott, a veszélyhelyzettel kapcsolatos rendkívüli intézkedésekről rendelkező külön kormányrendeletek körébe tartozó Rendelet olyan kijárási korlátozásokat vezetett be, amelyek a 3. és 4. §-okban foglaltak értelmében kizárttá tették a perbeli bérlemény szerződés szerű használatát és nyitva tartását a kereskedelmi forgalom előtt, mivel nem biztosítottak lehetőséget a lakóhely, tartózkodási hely, illetve a magánlakás cipőkereskedelmi szolgáltatás igénybevétele céljából történő elhagyására, illetve az ilyen kereskedelmi szolgáltatást nyújtó üzletek felkeresésére, az azokban történő vásárlásra.

[58] E jogszabályi rendelkezések és a meghozatalukra alapul szolgáló, vis maiornak minősülő világjárvány – a korábban már kifejtettek szerint – olyan körülménynek tekintendők, amelyek nem tartoznak a bérlő alperes saját érdekkörébe.

[59] A felperes semmivel nem támasztotta alá azt az állítását, hogy a perbeli bérleményben lévő alperesi cipőáruház a 2020. március 28. és 2020. május 17. közötti időszakban valójában nyitva tartott, az a fellebbezési előadás pedig, hogy a bérleti szerződés értelmében a cipőáruházi működés részét képező internetes értékesítésnek nem volt akadálya, olyan új tényállításnak minősül, amely a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban már nem vehető figyelembe, ezért annak vizsgálatát a Fővárosi Ítéltábla mellőzte.

[60] Tekintettel arra, hogy a perbeli bérlemény 2020. március 28-tól 2020. május 17-ig egy hónapot meghaladó időtartamban folyamatosan a bérlő alperes érdekkörén kívül felmerült okból vált alkalmatlanná a szerződésszerű használatra és tartott zárva a kereskedelmi forgalom előtt, az alperes a bérleti szerződés 7.2.2. pontja szerinti rendkívüli felmondási jogát szerződésszerűen és jogszerűen gyakorolta.

[61] Az alperes rendkívüli felmondása következtében a szerződés 2020. június 28-án megszűnt, az alperes szerződésszegése hiányában az arra hivatkozással előterjesztett kártérítési igény megalapozatlan és miután a fenti időszakban a bérlemény szerződésszerű használatát az alperes saját érdekkörén kívül felmerült ok tette kizárttá, a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése értelmében a felperes bérleti díjra sem tarthat megalapozottan igényt.

[62] Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – részben kiegészített, módosított indokolással – a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, és az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 364. §-a szerint irányadó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes jogi képviselői munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alkalmazásával mérlegeléssel, a jogi képviselő által kifejtett tevékenységgel arányosan, mérsékelt összegben megállapított másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2022. március 29.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.

előadó bíró

Dr. Matosek Edina s.k.

bíró