



Fővárosi Ítéltábla

20.Gf.40.108/2021/5-II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pusztai József Ügyvédi Iroda (cím5, ügyintéző: dr. Pusztai József ügyvéd) által képviselt felperes1 (Cím2) felperesnek a Tasnádi Ügyvédi Iroda (cím10, ügyintéző: dr. Tasnádi Gábor ügyvéd) által képviselt alperes1 (cím1) alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2020. december 8-án meghozott 5.G.40.091/2018/57. számú ítélete ellen az alperes 58. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 (ötszázezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget;

valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes végleges keresetében 93.646.901 forint kártérítés megfizetésére kérte kötelezi az alperest. Kifejtette, hogy a közöttük határozott időre létrejött bérleti szerződést rendkívüli felmondása megszüntette, így az alperes a szerződés 20.4. pontja alapján köteles a hátralévő időre járó bérleti díjat kártérítésként megfizetni. A 2014. július 10. és 2015. december 31. közötti időszakra fizetendő díjat arányosan csökkentette a 2015. augusztus és szeptember, illetve november és december közötti időszakra nézve, mert ekkor az ingatlan egy részét bérbeadással hasznosítani tudta.

[2] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a bérleti szerződést a felperes felmondása szüntette volna meg, mivel azt megelőzően már felmondta a felperes szerződésszegésére hivatkozva.

[3] A kárért ettől függetlenül sem ő felel, mert a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének, nem intézkedett az ingatlan hasznosítása, más személy részére történő bérbeadása érdekében. A felperes a keresetlevelében maga hivatkozott arra, hogy a területen maradt ingóságok tulajdonjogának bizonytalansága miatt nem tudta az ingatlant hasznosítani. A felperes 2014 júliusa és 2015 áprilisa között meg sem kísérelte az ingatlan kiadását, ezt követően pedig jelentősen eltűzött áron, 2,5-3 euró/m²/hó helyett 6 euró/m²/hó áron hirdette, így nem is sikerülhetett kiadni.

[4] Beszámítási kifogást is előterjesztett 40.018.439 forint összegben arra hivatkozással, hogy a felperesi jogelőd és az alperes ügynöki megbízási szerződést kötöttek, amelyben a felperes jogelődje megbízási díj fizetését vállalta arra az esetre, ha sikeresen közvetít számára bérlet, amit a szerződés határozott időtartamáig az esedékes bérleti díjba jogosult beszámítani.

[5] A felperes vitatta, hogy az alperesnek beszámítható követelése állna fenn vele szemben, mivel állítása szerint a megbízási szerződésnek sem az előírt írásbeli alakban, sem más módon megtett jognyilatkozattal nem vált alanyává.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 93.646.901 forintot, valamint 4.500.000 forint perköltséget.

[7] Tényként állapította meg, hogy a felperes jogelődje, a cégl mint bérbeadó és az alperes mint bérlő 2010. december 20-án bérleti szerződést kötöttek a címl1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben címl1 szám alatti ingatlan 8306 m² területe vonatkozásában. A felek a szerződést – több módosítást követően – 2012. december 28-án egységes szerkezetbe foglalták rögzítve, hogy az 2015. december 31-én szűnik meg.

[8] A bérleti díjat sávosan határozták meg az alábbiak szerint: 2013. május 1. és 2014. december 31. napja közötti időszakban havi 16.612 euró + áfa, 2015. január 1. és 2015. március 31. napja között havi 8.306 euró + áfa, 2015 áprilisában 13.278 euró + áfa, 2015. május 1. és 2015. június 30. napja közötti időszakban havi 13.456 euró + áfa, 2015. július 1. és szeptember 30. napja között havi 20.912 euró + áfa, míg a 2015. október 1. napjától 2015. december 31. napjáig terjedő időszakra havi 29.890 euró + áfa összegben.

[9] A szerződés 9.6. pontja szerint a 8.2. pontban foglaltak kivételével a bérlő tudomásul veszi, hogy az általa végzett munkálatok, beruházások ellenértékét nem jogosult a bérleti díjba vagy általa a bérbeadó részére fizetendő más összegbe beszámítani, valamint azt a szerződés megszűnése után sem követelheti vissza. A 20.1. pont értelmében a bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani, amennyiben a bérlő súlyos szerződésszegést követ el (rendkívüli felmondás). A rendkívüli felmondás szempontjából súlyos szerződésszegésnek minősül, amennyiben a bérlő a bérleti díj, az előlegezett üzemeltetési költségek és/vagy a közüzemi költségek megfizetésével 15 napos késedelembe esik. A 20.4. pont szerint rendkívüli felmondás esetén a bérlő köteles a bérleti idő fennmaradó részére a szerződésben meghatározott bérleti díjat, valamint az előlegezett üzemeltetési költséget megfizetni, valamint felel minden további bizonyított kárért, mely a bérbeadót a rendkívüli felmondás miatt érte.

[10] A felperes a cég5-vel 2013. decemberben létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján, 2014. február 1-től kezdődő hatállyal lépett bérbeadóként a bérleti jogviszonyba.

[11] Az alperes 2014. június 26-án rendkívüli felmondást közölt a felperessel, arra hivatkozással, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérbeadó a szerződéses kötelezettségét megszegte. Ezt követően, 2014. július 3-án a felperes mondta fel azonnali hatállyal, 2014. július 10. napjára a szerződést a díjfizetés elmaradása miatt.

[12] A szerződés megszűnését követően a felperes megpróbálta hasznosítani a bérleményt, de azt két rövidebb időszakról eltekintve nem sikerült kiadnia, így az a bérleti szerződés határozott idejének lejártáig túlnyomórészt üresen állt.

[13] A felperes az cég7. útján az ingatlant több fórumon keresztül is hirdette. Ennek keretében az cég7. a cég9.-vel 2014. december 1-jén, a cég10.-vel 2014. július 25-én, a cég11.-vel 2014. április 25-én, a cég12.-vel 2015. április 10-én, a cég13.-vel 2015. október 15-én, a cég14.-vel 2014. április 24. napján, a cég15.-vel 2014. február 24-én, a cég16.-vel 2014. november 11-én, a cég17.-vel 2011. október 25-én, a cég18.-vel 2014. augusztus 29-én, a cég19.-vel 2014. július 28-án, a cég20.-vel 2014. február 26-án, az cég21.-vel 2013. július 18-án, a cég22.-vel 2014. április 15-én, a cég23.-vel 2014. március 21-én, a cég24.-vel 2015. január 16-án, a cég25.-vel 2015. február 12-én, a cég26.-vel 2015. július 20-án, a cég27.-vel 2014. október 15-én, cég28 egyéni vállalkozóval 2015. június 24-én, a cég29.-vel 2014. július 30-án kötött megbízási szerződést az ingatlan bérleti jogának közvetítésére. Ezen túlmenően 2015. február és március közötti időszakban üvegre tehető fóliát is kihelyezett a felperes, 2014. május és augusztus között több óriásplakáton is hirdette az ingatlant, továbbá a cég30.-vel is kötött hirdetési megállapodást.

[14] A Fővárosi Törvényszék előtt 9.G.41.468/2015. számon kártérítés és egyéb követelések megfizetése iránt indított pert az cég6 (a továbbiakban: cég6), mint jelen per

alperesének engedményese, a jelen per felperese ellen. A bíróság a 38. számú ítéletében kimondta, hogy a bérleti szerződést a felperes 2014. július 03-i azonnali hatályú felmondása szüntette meg hatályosan. Az ítéletet a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.119/2017/6. számú ítéletével 2017. június 15-én helybenhagyta.

[15] Az ezen ítéletben megállapított tényállás szerint a cég5 2012. december 21-én megbízta jelen per alperesét azzal, hogy bérleti szerződéseket közvetítsen a megbízónak. Az alperes ügynökként vállalta az ügy ellátását, melynek ellenértékeként ügynöki jutaléokra volt jogosult, ha a megbízó és a tervezett bérlők egymással legalább 2015. december 31-ig tartó határozott időtartamra bérleti szerződést kötnek és a bérlők a díjfizetési kötelezettségüket folyamatosan teljesítik is. A bérleti szerződés alapján esedékes fizetési kötelezettség a jutalék beszámításával volt teljesítendő. A felek a szerződést határozott időre, 2015. december 31-ei lejáratall kötötték, annak módosítására pedig írásbeli alakot írtak elő. A felperesnek a bérleti jogviszonyba bérbeadóként történt belépését követően az alperessel több alkalommal próbáltak olyan megállapodást kötni, amellyel a felperes az ügynöki megbízási szerződés alanyává válik, erre azonban végül nem került sor.

[16] Ítéletének jogi indokolásában az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy három kérdést kellett vizsgálnia: azt, hogy a bérleti jogviszony mikor szűnt meg, a felperes eleget tett-e a kárenyhítési kötelezettségének, és hogy a felperesi jogelőd és az alperes között létrejött ügynöki szerződésbe a felperes jogalanyként belépett-e, így alappal élhet-e beszámítással az alperes.

[17] A bérleti szerződés megszűnése kapcsán utalt az cég6 és a felperes között folyamatban volt perre, amelyben a Fővárosi Törvényszék 9.G.41.468/2015. számú ítéletében – melyet a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.119/2017/6. számú ítélete helybenhagyott – kimondta, hogy a bérleti szerződést a felperes 2014. július 03-i azonnali hatályú felmondása szüntette meg 2014. július 10-ei hatállyal. Az cég6 az alperestől a bérleti jogviszonyból származó jogot érvényesítette, így az, hogy a jogerős ítélet szerint a szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése nem az alperes, hanem a felperes felmondásával történt meg az anyagi jogerőhatást jelen perre kihatóan is létrehozta függetlenül attól, hogy az alperes utóbb engedményezte a követelését az cég6-re.

[18] Az elsőfokú bíróság ezért res iudicataként a Fővárosi Törvényszék és a Fővárosi Ítéltábla ítéletében szereplő tényállást irányadónak tekintette, és a jogviszony megszűnésével kapcsolatban további vizsgálódást nem folytatott le. Erre figyelemmel megállapította, hogy a bérleti szerződés 20.4. pontjában foglaltakat kell alkalmazni, vagyis a bérlő köteles a bérleti idő fennmaradó részére a szerződésben meghatározott bérleti díjat megfizetni.

[19] A kárenyhítési kötelezettséggel kapcsolatban a felperes által csatolt megbízási szerződések cáfolták azt az alperesi állítást, hogy 2014. július és 2015. április között a felperes nem kísérelte meg a bérlemény kiadását.

[20] Az ingatlan piaci bérleti díjával kapcsolatban elfogadta a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét, amely szerint 2014. és 2015. évben a fajlagos piaci bérleti díj 1.203 Ft/m²/hó volt. Az alperes csak hivatkozott az általa elvégzett több száz millió forintos beruházásra, mint értéknövelő és így a bérleti díjat növelő tényezőre, de ezt semmivel sem igazolta, a bíróság felhívása ellenére erre nézve részletes tényelődadás és indítványt nem terjesztett elő, a szakvéleményre észrevételt nem tett. A szakértői vélemény ugyanakkor rögzíti, hogy az alperes által hivatkozott 100 millió forintos beruházás nem volt jelentős értéknövelő, hanem csak kárelhárító jellegű.

[21] A szakvélemény alátámasztotta, hogy a felperes a kárenyhítési kötelezettségének eleget tett, a hirdetésekben feltüntetett díj összege – figyelemmel arra is, hogy a piacon az árak kialakulása alkufolyamat eredménye – nem volt nyilvánvalóan eltúlzott, így tehát a felperes mindent megtett annak érdekében, hogy az ingatlant megpróbálja hasznosítani.

[22] A megbízási díj beszámításával kapcsolatban is az cég és a felperes közötti perre utalt kifejtve, hogy a Fővárosi Ítéltábla ítélete szerint az ügynöki szerződés kizárólag a felek írásbeli megállapodásával lett volna módosítható. Így jelen per felperese nem vált a megbízási szerződéses kötelelem alanyává, ellenszolgáltatás teljesítésére nem köteles. Az ítéltábla kiemelte, hogy bár a felek között nem vitatottan tárgyalások folytak a megbízási szerződéssel kapcsolatban, végül nem írták alá a megállapodást. Az ügynöki szerződést írásban nem módosították, az a körülmény pedig, hogy jelen per felperese a jutalék levonásával meghatározott bérleti díj összeget 2014. május 16-án elfogadta, nem jelentette azt, hogy ezzel az ügynöki szerződés alanyává vált. Az ügynöki szerződés alapján a felperes teljesítésre nem köteles, ezért az alperes a vele szemben fennálló követelésbe nem számíthatta bele az elmaradt ügynöki díjakat.

[23] Az ítélet anyagi jogerőhatása jelen jogvitára is kiterjed, hiszen az cég engedményesként érvényesítette a követelést. A felperes tehát nem vált az ügynöki szerződés alanyává, ezért a beszámítási kifogás nem foghat helyt.

[24] Az alperest a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 78. §-a alapján marasztalta a felperes perköltségében, ami a lerótt illetékből és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a szerint számított, áfával növelt, 3.000.000 forint ügyvédi munkadíjból áll.

[25] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte. Másodlagos kérelme a beszámítási kifogásnak történő helytadásra és a marasztalási összeg 6.805.012 forintra történő

leszállítására irányult. Harmadlagosan a perköltség összegének mérséklését kérte 2.000.000 forintra akként, hogy ebből az ügyvédi munkadíj 500.000 forint.

[26] Elsődleges kérelme indokaként előadta, hogy a felperes nem tett eleget kárenyhítési kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság az r.Pp. 206. §-ának megszegésével tévesen értékelte a bizonyítékokat, ítélete a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) 340. § (1) bekezdésébe is ütközik. Az F/8. alatt csatolt megbízási szerződés közel egy évvel a szerződés megszűnését követően keletkezett és nem tartalmazza a bérleti díjat, az F/9. alatt csatolt, szintén közel egy évvel a szerződés megszűnését követően készült ajánlat pedig 6 euró/m²/hó díjat igazolt. A felperes által később becsatolt szerződések általános jellegű dokumentumok, melyekből nem derül ki konkrétan, hogy a perbeli ingatlant hirdették-e, ha igen, mikor és mennyiért.

[27] 2015 áprilisáig semmi nem támasztja alá, hogy a felperes próbálkozott volna az ingatlan bérbeadásával és a perben is ellentmondásosan nyilatkozott, mert először azt állította, hogy a bérleményben maradt ingóságok miatt nem tudta hasznosítani az ingatlant.

[28] Tévedett az elsőfokú bíróság, mikor a kárenyhítési kötelezettség körében azt vizsgálta, hogy a szakértő által kimutatott piaci árakhoz képest hogyan alakult a felperes által meghirdetett bérleti díj. A felperesnek ugyanis az alperesnél is alkalmazott bérleti díj ellenében, vagy az alatt kellett volna bérbeadásra kínálnia az ingatlant. A felperesnek nem haszonszerzésre kellett volna törekednie, hanem a bérleti szerződés megszűnéséből eredő károkat kellett volna mérsékelnie, alacsonyabb bérleti díj esetén pedig nyilván lett volna kereslet is.

[29] Az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a szakvéleményt, amikor azt állapította meg, hogy az alperes beruházásai nem voltak értéknövelők, mert a szakértő ezt a megállapítást a felperesi beruházásokkal kapcsolatban tette. Az alperesi beruházások ellenben hozzájárultak ahhoz, hogy a felperes 4,5 euró/m²/hó áron tudja bérbeadni a cég2-nak az ingatlant, és ahhoz is, hogy a szakértő az általa megállapított értéket tudja meghatározni. Az elsőfokú bíróság nem adott tájékoztatást arról, hogy neki kellene bizonyítania a beruházásainak bérleti díjra gyakorolt hatását, ugyanakkor a felperes nem is vitatta az erre vonatkozó állításait.

[30] A fentiekre figyelemmel a felperes teljes kára annak következménye, hogy maga a felperes nem úgy járt el, ahogyan az az adott helyzetben általában elvárható. Hivatkozott a BH2012.7.292 számon közzétett eseti döntésre.

[31] Másodlagosan ugyancsak a kárenyhítési kötelezettség felperes általi megsértésével érvelt, utalva a fenti eseti döntésre és a PK 36. számú állásfoglalásra. Mivel a károsulti közrehatás mértéke az elsődleges fellebbezési kérelem elfogadásának hiányában

nem állapítható meg, ezért a kár viselésére a peres felek egyenlő arányban kötelezhetők, ami azt jelenti, hogy alperest csak 46.823.451 forint megfizetésére kötelezhette volna a bíróság.

[32] Az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogás kapcsán tévesen tulajdonított a jelen perre vonatkozó anyagi jogerőhatást a 20.Gf.40.119/2017/6/I. számú ítélet megállapításainak. A korábbi perben eljáró bíróságok ugyanis nem foglalkoztak az r.Ptk. 217. § (2) bekezdésében írtakkal, és nem történt hivatkozás arra, hogy az ügynöki szerződés a felek között a Ptk. 6:4. § (2) és (3) bekezdése alapján létrejött. Az elsőfokú bíróság az alperes részletesen kifejtett álláspontját nem vizsgálta, nem fejtette ki, hogy miért nem fogadja el az r.Ptk. 217. § (2) bekezdésére történő hivatkozást, illetve a szerződés ráutaló magatartással való létrejöttét.

[33] Az elsőfokú bíróságnak a beszámítási kifogást érdemben el kellett volna bírálnia, hiszen az a hivatkozott ítéletekhez képest új tényállítást és új jogi érvelést tartalmaz. Ennek elmulasztásával megszegte az r.Pp. 221. § (1) bekezdését és 213. § (1) bekezdését.

[34] Harmadlagosan a felperesi ügyvédi munkadíj mérséklését kérte a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése alapján. A megítélt 3.000.000 forint ügyvédi munkadíj egyáltalán nem áll arányban a felperesi jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységgel. A jogvita nem volt bonyolult, a felperes a keresetének jogalapját egy jogerős ítéletre alapította, és csupán egy kimutatást kellett készítenie a szerződés szerinti bérleti díjak összegéről. Sem a tárgyalások, sem a felperesi beadványok száma vagy minősége nem indokolja a 3.000.000 forint összegű ügyvédi munkadíjat, hiszen mindösszesen 6 tárgyalás került megtartásra, és a felperesi érdemi beadványok száma is 10 alatt maradt. Ezért az ügyvédi munkadíj 500.000 forintra, a felperes teljes perköltsége pedig 2.000.000 forintra mérséklendő.

[35] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés 20.4. pontja nem említi a kárenyhítési kötelezettséget, a bérlőnek a kárt mindenképpen meg kell térítenie. Ettől függetlenül eleget tett a kárenyhítési kötelezettségének, mert az ingatlan meghirdetéséről haladéktalanul gondoskodott az cég7. útján, amely társaság több fórumon, internetes lapokon, óriásplakátokon, vinyl fólián, szaklapokban is hirdette az ingatlant. A rendelkezésre álló dokumentumokat csatolta, a korábbiak azonban már nem lelhetők fel.

[36] A raktárt és a kereskedelmi területet eltérő díjon hirdette, amibe belekalkulálta az esetleges alkut is. Nem volt elvárható a felperestől, hogy a piaci ár alatt, az alperessel kötött megállapodás szerinti, kifejezetten alacsony díjon próbálja kiadni az ingatlant.

[37] A szakvéleménnyel kapcsolatban az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy az állított 100 millió forintos beruházás hatással volt a bérleti díjra, de ilyen indítvánnyal nem élt.

[38] A másodlagos kérelem kapcsán fenntartotta, hogy az ügynöki szerződésben nem történt jogutódlás, amit a korábbi perben eljáró bíróságok jogerősen kimondtak. A jogviszonyra a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) az irányadó, annak 217. § (2) bekezdésében írtakkal pedig foglalkoztak az eljáró bíróságok.

[39] A perköltség összegét is helyesen határozta meg az elsőfokú bíróság, amely az általa kifejtett ügyvédi tevékenységet megfelelően fel tudta mérni.

[40] A fellebbezés alaptalan.

[41] A fellebbezés nem támadta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a bérleti szerződést a felperes felmondása szüntette meg, így a felperes a szerződés 20.4. pontja alapján a 2015. december 31. napjáig terjedő időszakra jogosult érvényesíteni az elmaradt bérleti díj iránti igényét. Nem támadta a fellebbezés a felmondással kapcsolatban az elsőfokú bíróság által az anyagi jogerőhatás kapcsán kifejtetteket sem, így ezeket a kérdéseket az ítéltábla sem érintette.

[42] Az ítéltáblának ezért a fellebbezési kérelem és ellenkérelem keretei között a kárenyhítési kötelezettség felperes általi teljesítése, illetve a beszámítási kifogás elbírálása, továbbá a perköltség megállapítása tárgyában kellett felülbírálnia az elsőfokú bíróság ítéletét.

[43] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, az abból levont jogi következtetései is helytállóak, döntését és kifejtett indokait a másodfokú bíróság maradéktalanul osztja. Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira az r.Pp. 254. § (3) bekezdése alapján – megismétlésük nélkül – csak utal, a fellebbezésben írtakra figyelemmel pedig az alábbiakat emeli ki.

[44] Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a szerződés 20.4. pontja a bérlő fizetési kötelezettségét írta elő a bérbeadó általi rendkívüli felmondás esetére. Figyelemmel azonban arra, hogy a felek valójában kártérítési kötelezettséget szabályoztak a szerződésükben, helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor vizsgálta, hogy a felperes eleget tett-e kárenyhítési kötelezettségének. Ennek alapja az r.Ptk. 340. § (1) bekezdése, amelynek értelmezése kapcsán a fellebbezésben is hivatkozott PK 36. számú állásfoglalás kimondja, hogy „azt, hogy a károsultnak a károkozásban való közrehatása milyen mérvű, a bíróság mindig az adott tényállás mellett, az eset minden körülményére figyelemmel, a károsult részéről az adott helyzetben általában elvárható magatartás figyelembevételével állapítja meg”.

[45] Nem volt ellentmondásos a felperes nyilatkozata, mert már a keresetlevelében is egyértelműen állította, hogy a szerződés megszűnését követően, több fórumon is hirdette az ingatlant, így nem az ingóságok tisztázatlan jogi helyzete volt az akadálya a harmadik személy részére történő kiadásnak.

[46] Az elsőfokú bíróság helytállóan mérlegelte az adott tényállás mellett, hogy az alperes eleget tett kárenyhítési kötelezettségének. A kárenyhítési kötelezettség célja nem az, hogy a károsult mentesítse a károkozót a kártérítési kötelezettsége alól, így az adott helyzetben általában elvárható magatartást sem ebből a szempontból kell megítélni. A bérletől elvárható volt, hogy megkísérelje az ingatlan ismételt kiadását, azonban egy néhány hónapos átmeneti időszak a rendelkezésére állt, hogy a szükséges előkészületeket tegye, a hirdetést, az ismételt bérbeadást előkészítse. Nem volt ezért elvárható a felperestől, hogy már a szerződés megszűnését követő napon hirdetéseket adjon fel.

[47] A felperes által csatolt iratokból azonban kétséget kizáróan megállapítható volt az is, hogy a felperes – ellentétben az alperesi állítással – már 2014-ben hirdette az ingatlant.

[48] A keresetlevél mellékleteként F/6. számon csatolt szerződés 2012. július 1. napján kelt, ezzel a felperes megbízta az cég7.-t a felperesi ingatlanok kezelésével, amelynek a 2.3. pont értelmében része volt a hirdetés és a marketing is. Ezért kötött az cég7. megbízási szerződéseket, amelyek szerint számos megbízott már a 2014 áprilisában, illetve júliusában megkötött szerződés alapján a mellékletben feltüntetettek szerint a perbeli ingatlant is köteles volt hirdetni. A 14. sorszám alatti felperesi beadványhoz F/3. szám alatt csatolt iratból az is megállapítható, hogy 2014. szeptember 28-án a felperes interneten hirdette a perbeli ingatlant 3-4,5 euró/m²/hó díjért. Ugyanezen iratok szerint a felperes 2015 februárjában, májusában és októberében is hirdette az ingatlant 1,5-3-4,5 eurós négyzetméterenkénti havi díjért. A szintén ehhez a beadványhoz csatolt F/5 alatti hirdetés 1 eurós iroda bérleti díjat tüntet fel. Nincs jelentősége ezért annak, hogy az alperes által hivatkozott F/9. alatti ajánlat ennél magasabb összegről, 6 euróról szól.

[49] Tévesen hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesnek a peres felek – évekkel korábban, 2010-ben megkötött – szerződésében megjelölt díjon vagy az alatt kellett volna megpróbálnia kiadni az ingatlant. Figyelemmel az esetleges alkufolyamatra is, a piaci díjat nem irreális mértékben meghaladó hirdetéssel is eleget tesz kárenyhítési kötelezettségének a bérbeadó.

[50] A fenti hirdetéseken szereplő díjak részben el sem érik, részben csekély mértékben haladják meg a szakértői véleménnyel igazolt piaci bérleti díjakat, amelyek 2014 júliusától 2015 decemberéig 3,77-4,02 euró között mozogtak. Nem tekinthető indokolatlannak, ha a hirdetés során a piacon bevett alkufolyamatra is figyelemmel van a

bérbeadó. Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a peres felek szerződése folyamatosan emelkedő díjat rögzített, ami 2015 végére már 3,6 euró összeget ért el. Erre figyelemmel még az alperes által hivatkozott 6 euró sem tekinthető nyilvánvalóan eltúlzottnak.

[51] A felperes hirdetései tehát nem haladták meg irreális mértékben a szakértő által kimunkált piaci bérleti díjakat. Helytállóan jutott ezért arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a felperes eleget tett kárenyhítési kötelezettségének.

[52] Az alperesi beruházások díjra gyakorolt hatásával kapcsolatban valóban tévesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a szakértő az alperesi beruházásokat minősítette volna pusztán hibaelhárító jellegű, a bérleti díj mértékét nem befolyásolónak, hiszen a szakértő megállapítása a felperes által végzett hibaelhárító munkákra vonatkozott. Az alperes ugyanis azt akarta elkerülni, hogy az ingatlanon esetlegesen utóbb, a szerződés megszűnését követően végzett értéknövelő beruházásokat a piaci díj meghatározása során a terhére vegyék figyelembe, ezért a szakértő feladata volt annak a vizsgálata is, hogy az ingatlan állapotában időközben történt-e változás. Ilyen beruházást azonban nem igazolt a szakvélemény.

[53] Az alperes saját, korábbi értéknövelő beruházásaira csak a szakértői bizonyítást követően, az 50. sorszámú beadványában, az ügynöki szerződéssel kapcsolatban hivatkozott anélkül azonban, hogy arra bármilyen igényt alapított volna. Ellentmondásos is az alperes előadása annyiban, hogy saját beruházásait értéknövelőnek tekinti, ami hozzásegítette a felperest ahhoz, hogy magasabb díjért (4,5 euróért) adja ki az ingatlant a cég2-nak, ugyanakkor eltúlzottnak tartja a hasonló összegű hirdetéseket.

[54] Az alperes által hivatkozott BH2012.7.292 számú eseti döntés családjogi ügyben született, a perbeli jogvitával nem volt kapcsolatba hozható, így az alperesi érvelés alátámasztására nem alkalmas.

[55] A másodlagos fellebbezési kérelmében az alperes tévesen hivatkozott az r.Ptk. 344. § (2) bekezdésére, mert az a közös károkozók felelősségére vonatkozik, a károsult kárenyhítési kötelezettségét azonban az r.Ptk. 340. §-a rendezi. Mivel a felperes a fent kifejtettek szerint eleget tett kárenyhítési kötelezettségének, ebben a körben a másodlagos fellebbezési kérelem is alaptalan volt.

[56] Helytállóan, eljárási szabálysértés nélkül jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a korábbi pernek az ügynöki szerződéssel kapcsolatos jogutódlásra (illetve annak hiányára) vonatkozó megállapításai az r.Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében jelen perben is anyagi jogerő hatályával bírnak, így attól eltérő döntés nem születhetett. A perben eljáró bíróságok vizsgálták a jogutódlás kérdését és az r.Ptk. 217. § (2) bekezdésével kapcsolatos hivatkozást is. A Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.119/2017/6/I. számú ítéletének 8. oldalán rögzíti, hogy „az a körülmény, hogy az alperes elfogadta a jutalék levonásával

meghatározott összegű [...] bérleti tartozást [...], nem jelentette azt, hogy ezzel az alperes az ügynöki szerződés alanyává vált”. A felperes tehát nem vált alanyává az ügynöki szerződésnek.

[57] Az alperes igényérvényesítését és a beszámítást ezen túlmenően az a körülmény is kizárja, hogy az ügynöki szerződésből eredő követelés engedményezésre került az cég részére, így az alperes már nem is jogosultja a követelésnek.

[58] Az ítéltábla alaptalannak ítélte a harmadlagos fellebbezési kérelmet is. Az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásaival összhangban állapította meg a felperesi képviselő ügyvédi munkadíját. Az elsőfokú eljárás mintegy két évig tartott, az alperes vitatta a kereset jogalapját is, így alaptalanul állította, hogy csak egy listát kellett készítenie a felperesnek az elmaradt bérleti díj összegéről, szakértői bizonyítás folyt, a felperes részt vett hat tárgyaláson és számos érdemi beadványt nyújtott be, ami az IM rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazását, az ügyvédi munkadíj arányos mérséklését nem indokolja.

[59] A Fővárosi Ítéltábla a fentiekre figyelemmel teljes mértékben alaptalannak ítélte az alperes fellebbezését, és az elsőfokú bíróság ítéletét az r.Pp. 253. § (2) bekezdése alkalmazásával helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező alperes az r.Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes perköltségét, ami az IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján – a másodfokú eljárás kisebb munkaterhére is figyelemmel – megállapított, áfát nem tartalmazó ügyvédi munkadíj. A feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére az alperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.

Budapest, 2021. június 2.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

dr. Csonka Balázs s.k.

dr. Szunyogh Zsófia s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Terecskeiné Ilosvay Mónika

bíróági ügyintéző