



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.IV.40.034/2021/4.

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

jogi képviselő1 (cím2, ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

jogi képviselő2 (cím4., ügyintéző: ügyvéd2 ügyvéd)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

alperes (65. sorszám alatt)

A per tárgya:

kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

2.G.40.036/2020/63/I. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.650.000.-(egymillió-hatszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek 2006. július 7-én bérleti szerződést kötöttek a cím3. szám alatti, alperesi egyetem területén található X nevű, élelmiszer bolt, valamint a hozzátartozó kiszolgáló helyiségekre. A szerződés szerint a felperes 2006. szeptember 1. napjától volt jogosult a bérlemény üzemeltetésére. A bérleti díjat havi 150.000 forint + 20 % áfa összegben, szünidőre havi 75.000 forint + áfa összegben állapították meg azzal, hogy azt minden év januárjában – először 2008-ban – felülvizsgálják a KSH által kiadott inflációs ráta szerint. Megállapodtak a felek abban is, hogy a bérelő jogosult az általa végzett, igazolt, a bérbeadó által elfogadott beruházási költséget a bérleti díjba

beszámítani. A szerződést a működési engedély kiadásától számított 60 hónap időtartamra kötötték azzal, hogy ezen belül egyik fél sem jogosult a szerződést felmondani, kivéve, ha a másik fél jogszabályban vagy a szerződésben írt kötelezettségét megszegi, mely esetben azonnali felmondási jog illeti meg a szerződésszerűen teljesítő felet.

- [2] A szerződés rögzítette, hogy a felperes a bérleményt kizárólag a rendeltetésének megfelelően, a szerződésben megjelölt célra használhatja. Köteles az üzletet úgy működtetni, hogy az alperes hallgatóinak, dolgozóinak igényeit elvárható módon kielégítse. A nyitvatartási időt és az alkoholos italok árusítását köteles az alperessel egyeztetni (12. pont). A felperes vállalta a hétfői és szerdai napokon diszkó tartását az alperes hallgatói részére belépő díj ellenében. Vállalta, hogy a rendezvényeken minden esetben gondoskodik a megfelelő biztonsági személyzet alkalmazásáról, a rend megtartásáról (16. pont). Az előzőek szerinti kötelezettségen túlmenően a felperes a hallgatói önkormányzat (továbbiakban: HÖK) előzetesen bejelentett igénye alapján díjazás (terembér) ellenében vállalta a HÖK részére a klub rendelkezésre bocsátását a rendezvények szervezése céljából azzal, hogy a HÖK kereskedelmi vagy vendéglátó tevékenységet ezen rendezvényeken nem folytathat, arra kizárólag a felperes jogosult (17. pont). Jogosult volt továbbá a hallgatói önkormányzat által nem használt időpontokban egyéb rendezvényt szervezni, azonban a hallgatók rendezvényeit minden esetben előnyben kellett részesítenie.
- [3] A felperes 2006 szeptemberében vette birtokba az ingatlant, a bontást követően átépítette először a büfét és élelmiszerboltot, majd a klubot, és a tetőszerkezet felújítását követően 16 apartmant kialakított ki, melyet jogosult volt a bérleti szerződés szerint hasznosítani.
- [4] A felperes által végzett beruházásokra figyelemmel a felek 2008 nyarán bérleti szerződés-kiegészítést írtak alá, ebben az alperes az elvégzett felújítási, karbantartási munkák értékét 40.000.000 forint + áfában ismerte el azzal, hogy ezt a felperes jogosult az esedékes bérleti díjba beszámítani. A kiegészítő szerződés 3.) pontjában a bérleti szerződés időtartamát 20 évre emelték fel, a 6.) pontjában a bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy „az X megnyitásának idejétől kezdődően az egyetem hallgatói által szervezett, az egyetem területén tartandó zenés rendezvényeket, Disco - t csak és kizárólagosan az X helyiségében tartanak, kivéve, ha a bérlő a felajánlott rendezvény megszervezését és megtartását a bérbeadó által írásban közölt feltételekkel nem vállalja”.
- [5] A felperes a bérlemény működtetését 2009 szeptemberében kezdte meg. A hallgatók, a HÖK és a felperes között a kezdetektől feszült, rossz viszony volt, a hallgatók kifogásolták, hogy a felújítás több éves ideje alatt a klub nem működött, a nyitást követően a felperes rendszertelenül tartott diszkót, és a büfé árai túl magasak. A 2009. szeptember 9-én megrendezett diszkó alkalmával a felperes mobilrendszerű kordonkerítést alkalmazott, a hallgatók ezt is kifogásolták.
- [6] Az alperes a 2009. november 19-én kelt levélben a felperest a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésére, a kaució megfizetésére, a hétfői és szerdai diszkó tartási kötelezettség teljesítésére szólította fel, kifogásolta a mobilkerítés létesítését, csatolta a hallgatók véleményeit. A felperes 2009. november 26-án kelt válaszában igazolta a kaució megfizetését, és intézkedési tervet csatolt a kifogásokra. Miután a felperes az alperes képviselőjével egyeztetett, és úgy érezte, hogy a felperesi ügyvezető személyét nem fogadják el a hallgatók, 2009. december 2-án bérleti szerződést (továbbiakban albérleti szerződés) kötött term.személlyel az X üzemeltetésére, zenés, táncos rendezvény, diszkó tartására 8 éves időtartamra, 2009. december 30-tól 2017. december 30-ig azzal, hogy a bérlő havi 1.000.000 forint + áfa összegű bérleti díjat köteles fizetni – július, augusztus hónapok kivételével - évente 10 hónapra.
- [7] Az albérleti szerződés 5. pontja rögzítette, hogy a bérbe vevő a megállapodás alapján jogosult és egyben kötelezett is a bérleti időszakban hétfő és szerdai napokon az X-ban diszkót tartani.

A szerződés értelmében az üzlet működési engedélyének beszerzése a bérlő feladata volt, köteles volt továbbá az X üzemeltetésével felmerült közüzemi számlák (víz, gáz, villany) megfizetésére.

- [8] Az alperes a bérleti szerződést 2009. december 8-án a Lakástörvény 24.§ (1) bekezdés b) pontjára hivatkozva 2009. december 31-i hatállyal felmondta, és felszólította a felperest a tetőtér elbontására. A felperes az alperesi felmondásról tájékoztatta term.személyt, aki 2009. december 16-án az albérleti szerződést felmondta, indokként az alperesi felmondást jelölte meg, egyben kijelentette, hogy ha a helyzet normalizálódik, a korábbi szerződésben biztosított előbérleti jogát fenntartja. A Kaposvári Városi Bíróság a 2010. szeptember 7-én jogerőre emelkedett ítéletével megállapította, hogy az alperes 2009. december 8. napján közölt felmondása érvénytelen, a bérleti jogviszony a felek között fennáll.
- [9] A felek között több tárgyalás is volt az elszámolás és a jogviszony lezárása körében – mely tárgyalások során a felperest term.személy képviselte -, de megegyezés nem jött létre.
- [10] A felperes a bérleti szerződésnek megfelelően heti két alkalommal a bérleményben diszkót szervezett, ezen azonban a HÖK által egyidejűleg szervezett diszkók miatt hallgatók nem vettek részt. A HÖK alperes által eltűrt magatartása miatt a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségét csak veszteségesen tudta teljesíteni.
- [11] A felperes felemelt keresetében – szerződéses kötelezettség megszegésére hivatkozva - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 318.§ alapján 85.090.000 forint kár megtérítésére kérte az alperest kötelezni. A kereset tényalapjaként az alperes jogellenesen felmondását és a bérleti szerződés kiegészítés 6.) pontjának megszegését jelölte meg hivatkozva arra, hogy az albérleti szerződés az alperes felmondása miatt hiúsult meg, valamint a Hallgatói Önkormányzat zenés rendezvényeket tartott az egyetem területén, bojkottálta a klub működését, az ott tartott diszkókat. Káraként – 2009. december 30. -2016. szeptember 30. napjáig terjedő időre – a term.személyrel kötött albérleti szerződésben rögzített havi nettó 1.000.000 forint bérleti díjat, mint elmaradt hasznót jelölte meg.
- [12] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperes term.személyrel 2009. december 2-án bérleti szerződést kötött volna, álláspontja szerint azt jóval később szövegezték meg a per érdekében. Hivatkozott arra, hogy nem szegte meg a szerződés kiegészítés 6. pontját, ezért a kártérítési felelősség tényállási elemei nem valósultak meg. Ténybelileg hivatkozott arra, hogy a HÖK nem folytatott lobbizási tevékenységet a felperes ellen, a felperes által kifogásolt rendezvények, illetve azok alperes általi támogatása nem tartozott a szerződés körébe. A szerződés az alperes területén megrendezett rendezvényekre szabályozott kizárólagosságot, az e területén kívüliekre nem. A HÖK által az egyetem területén megrendezett rendezvények kulturális jellegűknél fogva nem tartoztak a bérleti szerződésben írt zenés rendezvények körébe. Az alperesnek nem kötelezettsége, hanem jogosultsága volt a klubot használni (17. pont), a hallgatói bojkott semmilyen szinten nem tartozik az alperes vezetőségének jogkörébe (27. pont), a rendezvények megtartására a felperes által felajánlott feltételek nem voltak az alperes számára elfogadhatóak (6. pont). Az egyetem aulájában rendszeres diszkó nem valósult meg, illetve ahhoz az alperes nem járult hozzá, nem engedélyezte, kifejezett tiltással élt a hallgatók felé, hogy nem tarthatnak zenés rendezvényeket az X-en kívül az egyetem területén. A felperes által csatolt plakátokon feltüntetett rendezvényeket az alperes szervezte, de ezek nem estek a tilalom alá. A tilalom a hallgatókra, mint magánszemélyekre és nem a HÖK-re vonatkozott. A bérleti szerződés alapján felperesnek nem volt kizárólagos rendezvényszervezési jogosultsága. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a rPtk.340. §-a szerinti kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget, mert a szerződés felmondása után nem próbált új partnerrel szerződni a kára enyhítése érdekében, vagyis nem az adott helyzetben általában elvárható módon járt el.

- [13] Az elsőfokú bíróság a 2016. november 17. napján kelt közbenső és részítéletében megállapította, hogy a felek között a cím 3. alatti, alperes vagyonkezelésében lévő X Élelmiszerbolt üzemeltetésére 2006. július 27-én létrejött bérleti szerződés, és a 2008-ban létrejött bérleti szerződés- kiegészítés 2009. december 8-i felmondása miatt az alperest a felperessel szemben a 2010. január – 2010. szeptember hónapok közötti időszakra nézve kártérítési kötelezettség terheli. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [14] A Pécsi Ítéltábla Gf.IV.40.003/2017/7. számú rész- közbenső ítéletével az elsőfokú ítéletet helyes indokai alapján helybenhagyta.
- [15] A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta a Kúria Pfv.V.22.275/2017/8.számú közbenső ítéletével a jogerős rész- közbenső ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság közbenső és részítéletét részben megváltoztatta, megállapította, hogy a 2006. július 27. napján megkötött bérleti szerződés felmondásával és a 2008-ban megkötött szerződés-kiegészítés 6. pontjában foglalt kötelezettség megszegésével 2010. január 1. napjától okozott, elmaradt haszonban megnyilvánuló kárért az alperest kártérítési felelősség terheli.
- [16] A döntés indokolásában a Kúria kifejtette, hogy alperesi felülvizsgálati kérelem hiányában nem tehető vitássá a jogerős ítélet azon megállapítása, miszerint az általa közölt jogellenes felmondás miatt alperest a szerződés megszegésén alapuló jogellenes magatartás miatt kártérítési felelősség terheli, a felperes kára pedig az albérleti szerződés meghíúsulásával, az ebből származó elmaradt haszonra vezethető vissza, figyelemmel arra is, hogy a felperes kártérítési követelése is ezen alapult. Alperesi felülvizsgálati kérelem hiányában irányadónak tekintette azt a tényállást, miszerint a felperes term.személyrel albérleti szerződést kötött, és az albérlet ezt a szerződést az alperes jogsértő, alaptalanul gyakorolt felmondása miatt szüntette meg.
- [17] Utalt arra, tény az, hogy az alperes felmondása tárgyában indult per jogerős befejezése után a felperes sem a korábbi bérlettel, sem mással újabb hasznosításra vonatkozó megállapodást nem kötött, alperes azonban nem élvezheti annak előnyét, hogy folyamatos szerződésszegő magatartása mellett a felperes mással nem próbált hasonló szerződést kötni. Rögzítette, hogy a felperes már a keresetlevelében, majd a per során mindvégig állította, hogy az alperes megsértette a közöttük létrejött bérleti szerződés-kiegészítés 6. pontját. Ennek alátámasztására számos plakát másolatát csatolta, melyek szerint a HÖK különböző megnevezés mellett (diszkó, bál, party) zenés rendezvényeket szervezett olyan napokon, amikor a felperes szerződésben foglalt kötelezettsége alapján maga is köteles volt diszkót tartani. A HÖK rendezvények helye a plakátok szerint egyértelműen az alperes területe. A felsőoktatási törvényt idézve arra a következtetésre jutott, hogy a hallgatói önkormányzat az egyetem (a perbeli esetben az alperes) része, magatartása az alperes magatartásának minősül. Ha a hallgatói önkormányzat olyan tevékenységet folytat, ami az alperes által megkötött szerződésben foglalt alperesi kötelezettségvállalást sérti, úgy ezért az alperest terheli szerződésszegés miatt felelősség. Az alperesnek az a magatartása, hogy a HÖK számára engedélyezte a zenés rendezvények megtartását a felmondási per jogerős lezárását követően is, a szerződés alapján őt terhelő együttműködési kötelezettséget sérti, de egyben folyamatos szerződésszegésnek is minősül. Megállapította, hogy rendelkezésre álló bizonyítási anyag az alperes folyamatos, a felperesnek a szerződéshez fűződő érdekeit sértő szerződésszegését támasztja alá, ha az alperes nem valósítja meg folyamatos szerződésszegése mellett azt a jogsértő magatartását, hogy alaptalan okokra hivatkozva a felperessel megkötött szerződést fel is mondja, úgy az albérleti szerződés hatályba lép és előreláthatóan fenn is marad. Vagyis, az albérleti szerződés meghíúsulásából eredő kár nem határolható be időben a felmondás érvénytelensége tárgyában indult per lezárásáig. Az alperesnek a szerződésszegésből eredő kártérítési kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg a szerződés határozott időtartamán belül szerződésszegő magatartását nem szünteti meg.

- [18] A folytatódó eljárásban a felperes – módosított – keresetében az alperest 118.369.000,- Ft, valamint ennek középárányosan, 2015. július hó 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a rPtk.301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamatai és perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

A felperes az elmaradt haszon iránti követelését 2010. január – 2021. november 11. napja, illetve az ítélethozatal közötti időszakra érvényesítette. Kifejtette, hogy a Kúria közbenső ítélet alapján nem vitatható, hogy alperes folyamatosan a bérleti szerződéshez fűződő érdekeit sértő, szerződésszegő magatartást tanúsít, amellyel összefüggésben elmaradt haszonban megnyilvánuló kára keletkezik. Ez a kár az irányadó tényállás szerint a term.személlyrel megkötött albérleti szerződés meghiusulásából ered, mely albérleti szerződés létrejött és annak – az alperesi szerződésszegés hiányában történő – várható fennmaradása sem vitatható a Kúriai közbenső ítéletre figyelemmel. Hivatkozott arra, hogy az albérleti szerződés diszkó tevékenység ellátására jött létre, ezen tevékenység albérlő részére történt átadását jelentette, az albérleti szerződés 1., 4., 5. és 6. pontjai ezt egyértelműen bizonyítják. A szerződésben kifejezetten a zenés-táncos rendezvények, diszkó tartására adott kizárólagos jogosultságot az albérlő részére. Az albérleti szerződésben meghatározott bérleti díj (1.000.000,- Ft/hó + ÁFA) ezért kifejezetten a zenés rendezvények várt eredményességéhez igazodott, kárt pedig az alperes szerződésszegése folytán felmondott albérleti szerződésből eredő bérleti díj kiesése eredményezi, a kikötött albérleti díj az elmaradt haszon objektív mérőszámát képezi, amely kárát a folyamatos alperesi szerződésszegésre figyelemmel – a kúriai közbenső ítélet alapján – mindaddig érvényesítheti, amíg alperes szerződésszegő magatartása fennáll. Hivatkozott arra, hogy term.személy – tanúvallomása szerint – 10 év időtartamra kívánta az albérleti szerződést megkötni, a 8 éves időtartam kompromisszumos megoldás volt, az albérleti szerződés meghosszabbítását is csak alperes szerződésszegése akadályozta meg, ezért 2017. december 30-át követő időszakra is előterjesztette kártérítési igényét az albérleti szerződésben meghatározott bérleti díjat kárként megjelölve.

- [19] Alperes a folytatódó eljárásban továbbra is a kereset elutasítását kérte. Kifogásolta, hogy felperes keresete jogalapjaként olyan albérleti szerződés szerinti bérleti díj kiesésből származó elmaradt hasznot jelöl meg, amely szerződés hatályba sem lépett. Hivatkozott arra, hogy nem tisztázott, mi volt az albérleti szerződés tárgya, az csak diszkó vagy egyéb rendezvények tartására is kiterjedt. Álláspontja szerint a bérleti szerződés az X teljes körű üzemeltetésére kiterjedt, ezen belül a zenés-táncos rendezvények, diszkó tartására is, a felperes ezen jogosultságát adta tovább term.személynek, így az albérleti szerződés is az X teljes üzemeltetésére vonatkozott. Állította, hogy per során számlákkal igazolta, hogy 2011-2013. években a felperes rendezvények céljára bérbe adta az X-et, álláspontja szerint az ebből származó bevételt a rPtk.340. §-a alapján a felperest ért kárösszegeből le kell vonni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes által a diszkó üzemeltetéssel esetleg elért hasznot is be kell számítani felperes kárigényébe, ennek bizonyítása pedig a felperes kötelezettsége. Vitatta az albérleti szerződésben kikötött 1.000.000,- Ft/hó bérleti díj összegét, azt kirívóan magasnak tekintette. E körben hivatkozott a felperes által a keresethez csatolt, közjegyzői eljárásban – éppen a kárösszeg megállapítása érdekében, felperesi indítványra készült – ingatlanforgalmi szakvéleményre, mely a felperes által bérelt X élelmiszerbolt, valamint tetőtéri apartmanok 2010. évi együttes bérleti díját állapította meg 12.336.000,- Ft-ban. Hivatkozott arra, hogy az albérleti szerződésben foglalt 1.000.000,- Ft/hó bérleti díj 2017. december 30-át követően semmiképpen nem tekinthető az elmaradt haszon mértékének, ilyen megállapítás a kúriai közbenső ítéletből sem olvasható ki, és arra semmilyen bizonyíték nincs, hogy a felperes és term.személy az albérleti szerződést meghosszabbították volna. Hivatkozott még arra is, hogy a Kúria határozata értelmében a folyamatos szerződésszegő magatartást, annak jelenlegi fennálltát is bizonyítania kell a perben a felperesnek.

- [20] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte a felperest 80.000.000 forint tőke, ennek 2015. július 1. napjától számított kamata, valamint perköltség megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy a Kúria közbenső ítélete alapján a jelen eljárásban már nem volt vitatható az, hogy az alperesnek a bérleti szerződés felmondásával és a szerződés-kiegészítés 6.) pontjában foglalt kötelezettség megszegésével 2010. január óta folyamatosan, jelenleg is fennálló kártérítési kötelezettsége van, ennek okán téves az az alperesi hivatkozás, hogy a felperesnek kellett volna a perben, a folytatandó eljárásban a folyamatosan fennálló alperesi szerződésszegő magatartást bizonyítani. A közbenső ítéletre figyelemmel már csak azt kellett vizsgálni, hogy mekkora összegű a felperes elmaradt haszonban megnyilvánuló kára. Ennek mértékéül elfogadta az albérleti szerződésben foglalt időtartamra megjelölt 1.000.000 forint összeget arra tekintettel, hogy az albérleti szerződés 2010. január 1-jétől – 2017. december 31-ig évente 10 hónapra, havi 1.000.000 forint + áfa bérleti díj bevételt jelentett a felperesnek, ez tényadat, az érvényesen létrejött szerződés fizetési kötelezettséget jelentett az albérlő számára, tehát a felperes egy biztos bevételre számíthatott. Nem fogadta el az alperesnek azt a védekezését, hogy a felperesnek bizonyítania kellett volna az albérleti szerződés fenntarthatóságát, e körben utalt arra, hogy a peradatok alapján a szerződés megszűnését éppen az alperes jogsértő magatartása eredményezte, term.személy tanúvallomásában egyértelműen az alperesi felmondással indokolta a szerződés megszüntetését, ennek okán a felperes kárigényét 2010. január 1-jétől - 2017. december 31-ig évi 10 hónapra számítva megalapozottnak találta, az ezt követő időre kért havi 1.000.000 forint összegű felperesi kárigényt elutasította.
- [21] Az alperesi ellenkérelem okán vizsgálta a felperes kárenyhítési kötelezettségét, és e körben a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy a felperesi tevékenység a zenés, táncos rendezvények tartása körében veszteséges volt, tehát nyeresége a diszkó saját üzemeltetéséből a felperesnek nem volt, így nem volt mit beszámítani az elmaradt bérleti díj összegébe. Nem fogadta el az alperesnek azt a védekezését sem, hogy az X más módon is hasznosítható lett volna, kifejtette, hogy a fő funkció a diszkó zenés, táncos rendezvény tartása volt. Elfogadta a felperesnek azt az érvelését, hogy az albérleti szerződés is kizárólag e tevékenységre jött létre, más hasznosításra nem.
- [22] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Kúria közbenső ítéletét. A Kúria azt rögzítette, hogy azzal okozott kárt a felperesnek, hogy a bérleti szerződést jogellenesen felmondta, és kárt okoz mindaddig, amíg a szerződéses kötelezettségének nem tesz eleget, ezért a perben tételesen vizsgálni kellett volna, hogy a különböző károkozó magatartásokból eredően a felperest pontosan milyen kár érte, azaz, hogy mekkora kár érte a bérleti szerződés felmondásából és mekkora kár érte a szerződéses kötelezettség megszegéséből. Álláspontja szerint a Kúria ítéletéből nem lehet levezetni, hogy az albérleti szerződés teljes időtartamára járó albérleti bérleti díj volna a felperes elmaradt haszna. Hivatkozott arra, hogy a felperes, valamint term.személy tanúvallomásából egyértelműen megállapítható, hogy az albérleti szerződés megszűnésének nem oka az alperes szerződést szegő magatartása, term.személy maga is úgy nyilatkozott, hogy szerződés megkötésekor tudta, hogy a felperes az alperesi hallgatókkal vitában áll, konfliktus van közöttük, mindezek ellenére reálisnak tartotta a bérleti szerződés alapján a nyereséget, tehát az albérleti szerződés felmondásának oka csak az alperesi jogellenes felmondás volt. Vitatta azt is, hogy a Kúria ítélete folytán ne volna vizsgálható, hogy az albérleti szerződés 8 évig hatályban maradt volna, e körben a Kúria csak annyit rögzített, hogy az "előre láthatóan" fenn is maradt volna. Vitatta azt is, hogy ilyen hosszú időtartamra az együttműködés folyamatos lett volna és a szerződést az albérlő teljesíteni tudta volna. Hivatkozott arra, hogy alperes folyamatos szerződésszegő magatartását, annak jelenlegi fennálltát is bizonyítania kellett volna felperesnek, de erre nem folyt bizonyítás a

megismételt eljárásban. Álláspontja szerint vizsgálni kellett volna a szerződésben kikötött 1.000.000 forintos bérleti díjat realitását is, összehasonlítva a helyben szokásos, hasonló funkció és méretű ingatlanok bérleti díjával, figyelemmel a könyvszakértő megállapításaira is, amely szerint a felperes a működtetés során - 1 évet kivéve - folyamatosan veszteséges volt.

- [23] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a Kúria jogerős közbenső ítéletével a jogalap tekintetében a per jogerősen lezárult, így az alperesnek az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelése megalapozatlan. Vitatta, hogy vizsgálni kellett volna az eredeti szerződésben megjelölt bérleti díj és az általa az alperesnek fizetett albérleti bérleti díj összege közötti jelentős különbséget hivatkozva arra, hogy szakértől igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye igazolja, hogy a felújított diszkó építményének bérleti díja a szerződésben megjelölt havi 1.000.000 forinttal áll arányban. Hivatkozott arra is, hogy tényleges diszkó bevételei azért alacsonyak, mert alperes szerződésszegő magatartása miatt e rendezvényeket az alperesi hallgatók nem látogatták.
- [24] A fellebbezés alaptalan.
- [25] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogi következtetést is vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. számú törvény (rPp.) 253. § (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - helybenhagyta.
- [26] Az elsőfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a Kúria a 2019. január 9-én kelt közbenső ítéletében a felülvizsgálat alapjául szolgáló tényként - a [3] és [6] bekezdésben - azt állapította meg, hogy "a HÖK a bérleti szerződés hatályba lépését megelőzően és azt követően is folyamatosan szervezett zenés rendezvényeket az alperes területén, emiatt a felperes által szervezett diszkókat az egyetemi hallgatók nem látogatták", valamint, hogy "a bérleti szerződésnek megfelelően a felperes heti két alkalommal a bérleményben diszkót szervez, ezen azonban a HÖK által egyidejűleg szervezett diszkók miatt a hallgatók nem vesznek részt. A HÖK alperes által eltűrt magatartása miatt a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségét csak veszteségesen tudja teljesíteni" Helyesen vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a megállapított tényekből a Kúria egyrészt azt a következtetést vonta le, hogy az alperesnek az a magatartása, hogy a HÖK számára engedélyezte a zenés rendezvények megtartását a per jogerős lezárását követően is, a szerződés alapján őt terhelő együttműködési kötelezettséget sérti, de egyben folyamatos szerződésszegésnek is minősül, másrészt levonta azt a jogi következtetést is, hogy "ha az alperes nem valósítja meg folyamatos szerződésszegése mellett azt a jogsértő magatartását, hogy alaptalan okokra hivatkozva a felperessel megkötött szerződést fel is mondja, úgy az albérleti szerződés hatályba lép, és előre láthatóan fenn is marad. Vagyis, az albérleti szerződés meghíusulásából eredő kár nem határolható be időben a felmondás érvényessége tárgyában indult per lezárásáig. Az alperesnek a szerződésszegésből eredő kártérítési kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg a szerződés határozott időtartamán belül szerződésszegő magatartását nem szünteti meg."
- [27] A Kúria közbenső ítélete a fent idézettek szerint a kártérítési felelősség jogalapját az alperes alaptalan felmondása és az alperes folyamatos, a szerződés 6. pontjának megszegését megvalósító magatartása miatt találta fennállónak, és a szerződésszegő magatartással okozati összefüggésben állónak azt a kárt minősítette, amely a felperest az albérleti szerződés meghíusulásából eredően érte, ez pedig nem más, mint az albérleti szerződésben kikötött albérleti díj, így e körben a Kúria közbenső ítéletét követően további bizonyítást lefolytatni nem kellett és nem is lehetett. A Kúria az elsőfokú bíróság 2016. november 17-én hozott ítéletét felülbírálván hozta meg a döntését, ezért a Kúria által a felülvizsgálati kérelem alapjául szolgáló tényként rögzítetteket - így az eddig az időpontig fennálló alperesi szerződésszegést - nem lehet vitásnak tekinteni és e körben sem volt helye további bizonyításnak. A közbenső

ítélet szerint az alperes szerződésszegésből eredő kártérítési kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg a szerződés határozott időtartamán belül szerződésszegő magatartását nem szünteti meg. A szerződésben kikötött határozott idő 2017. december 30-án letelt, arra utaló peradat nem volt - erre maga az alperes sem hivatkozott -, hogy 2017. november 17-ét követően a szerződésszegő magatartás megszűnt volna, így e körben sem terhelte a felperest további bizonyítás.

- [28] A Kúria közbenső ítéletére figyelemmel helyesen látta ezért az elsőfokú bíróság, hogy a felperes az elmaradt haszonban jelentkező - az albérleti szerződésben kikötött albérleti díj elmaradásában álló - kárát az albérleti szerződés teljes időtartamára érvényesítheti az alperessel szemben. A Kúria közbenső ítéletének rendelkező részében írtakra és az ahhoz kapcsolódó, fentebb idézett indokolási részekre tekintettel nem terhelte a felperest bizonyítás abban a körben sem, hogy az albérleti szerződés fennmaradt volna-e a határozott idő lejártáig, illetve abban a körben sem, hogy az albérleti díj egyébként reális volt-e.
- [29] A jogerős közbenső ítéletre tekintettel a felperest ért kárösszezszerűsége kérdésében már csak az volt vizsgálható, hogy az albérleti díj kieséséből származó teljes összeg a felperes kárának minősül-e. E körben vizsgálendő, hogy az albérleti szerződés mellett volt-e olyan kiadása az alperesnek, amely miatt a bérleti díj bevétel valamely része nem minősülne haszonnak, valamint e körben - és nem a kárenyhítés körében - vizsgálendő az is, hogy volt-e a felperesnek olyan bevétele, amely a bekövetkezett kárt csökkentette.
- [30] Az albérleti szerződésben a bérlő a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi költségek megfizetését is vállalta, az alperesnek nem az albérleti díjból kellett fedeznie, és annak terhére egyéb költsége sem merült fel, ezért a teljes albérleti díj bevétel haszonnak minősül.
- [31] Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban is, hogy a felperesnek nem volt olyan bevétele, amely a kárát csökkentette volna, nem ért azonban egyet ebben a körben azzal a megállapítással, hogy az albérleti szerződés kizárólag hétfői és szerdai diszkók tartására irányult, a felperes csak e célra és ennek idejére adta volna albérletbe a bérleményt, és az alperes általi, ezen kívül eső hasznosításból származó bevétel ezért nem volna levonható a felperest ér kárösszegéből. Az albérleti szerződés egyértelműen a teljes klub bérbeadását rögzíti időbeli megszorítás nélkül, ezzel ellentétes peradat pedig nem volt. Ellentmond a szerződés alperes általi értelmezésének az a tény is, hogy az albérelő a club teljes közüzemi költségét vállalta megfizetni. Mindebből pedig az következik, hogy az alperes általi üzemeltetésből, alkalmankénti bérbeadásból származó haszon - de nem a bevétel - csökkentené a felperest elmaradt haszonban megnyilvánuló kárát. Az alperes működése azonban az igazságügyi könyvszakértő szakvéleménye és jogerős közbenső ítélet ténymegállapítása (6. bekezdés) szerint is - az alperes szerződésszegő magatartása miatt - veszteséges volt, az elmaradt haszonban álló kárt tehát az alkalmi bérbeadásból, üzemeltetésből befolyó bevételek nem csökkentették, így a felperes bekövetkezett kárának összezszerűségére sem hatottak ki. Helyesen állapította meg azért az elsőfokú bíróság a felperest ért kárösszegét az albérleti díjjal azonos összegben.
- [32] Nem csökkenthető a kártérítési összeg a kárenyhítési kötelezettség elmulasztása miatt sem. Az rPtk. 340. § (1) bekezdése szerint, a károsult a kár elhárítása, illetve csökkentése érdekében úgy köteles eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Nem kell megtéríteni a kárnak azt a részét, amely abból származott, hogy a károsult e kötelezettségének nem tett eleget.
- [33] Azt a kérdést, hogy a károsult a kárenyhítő kötelezettségének eleget tett-e, mindig konkrétan, az adott helyzet összes feltételének ismerete alapján lehet és kell eldönteni. A kárenyhítés nem más mint a már bekövetkezett károkozás hátrányos következményeinek lehetséges csökkentése, e kötelezettség is végső soron a rPtk. 4. §-ában foglalt alapelvekre: jóhiszemű és tisztesség, együttműködési kötelezettség, elvárható magatartás elve követelményére vezethető

vissza. Ezen alapelvek szerint az elvárhatóság követelményének kielégítésére a kölcsönösen szemben álló érdekek közötti észszerű egyensúly alkalmas (Kúria Pfv.III.22.226/2016/3.). A Kúria közbenső ítéletének megállapítása szerint "tény az, hogy az alperes felmondása tárgyában indult per jogerős befejezése után a felperes sem a korábbi albérlővel sem mással újabb hasznosításra vonatkozó megállapodást nem kötött. Az alperes azonban nem élvezheti annak előnyét, hogy a folyamatos szerződésszegő magatartása mellett a felperes mással nem próbált hasonló szerződést kötni". A közbenső ítélet szerint tehát a felperes magatartása az adott helyzetben elvárható magatartás - jóhiszeműség, tisztesség, együttműködési kötelezettség - követelményét nem sértette, az alperes folyamatos szerződésszegése mellett reális esély az ingatlan nyereséges hasznosítására nyilvánvalóan nem volt, így nincs a felperes részéről olyan mulasztás, ami kár megtérítésének kötelezettsége alól akárcsak részben mentesítené az alperest.

- [34] Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ennek okán a rPp.78. § (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes felperes másodfokú eljárásban felmerült költségeinek megfizetésére, mely áll az őt képviselő munkadíjából, ennek összegét a másodfokú bíróság a pertárgyérték és a másodfokú eljárásban kifejtett munka mennyiségére tekintettel a 32/2003.(VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (3) és (5), valamint (6) bekezdése alapján 1.650.000 forintban állapított meg. Az alperes személyes illetékmentessége folytán a feljegyzett fellebbezési illetéket a jelen eljárásban még alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM számú rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2022. január 19.

Dr. Kovács Ildikó s.k.
s.k.
a tanács elnöke

Dr. Berki Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva
bíró