

A Kúria

mint felülvizsgálati bíróság

ítélete

Az ügy száma: Gfv.VI.30.065/2025/6.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: felperes neve (felperes címe)

A felperes képviselője: felperes képviselőjének neve (felperes képviselőjének címe)

Az alperes: alperes neve (alperes címe)

Az alperes képviselője: Onder Ügyvédi Iroda (alperes képviselőjének címe, ügyintéző: Dr. Onder Péter ügyvéd)

A per tárgya: bérleti díj megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
10.Gf.40.107/2024/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
25.G.40.816/2021/104.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.935.350 (egymillió-kilencszázharmincötezer-háromszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes jogelődje, a cég mint bérbeadó és az alperes mint bérlő között 2011. november 11. napján bérleti szerződés jött létre a cím1 és cím2 alatti, Budapest X. kerület ... helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tárgyában.

[2] A szerződés 2. pontja szerint a bérlő az ingatlant szálloda üzemeltetése céljából vette bérbe. A szerződés 6. pontja szerint a bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap első napján esedékes. A szerződés 13.1. pontja szerint a bérlő jogosult a bérleményben kizárólag a bérbeadóval történő előzetes egyetetés alapján, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és saját költségén átalakításokat végezni, illetve a bérleményt saját berendezéseivel ellátni. A szerződés 13.2. pontja szerint a felújítási, illetve átalakítási munkálatok tervezési-, engedélyezési- és kivitelezési költsége teljes egészében a bérlőt terhelik. E költségek a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhetők vissza. A szerződés 13.4. pontja szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a felújítási és átalakítási munkálatok következtében létrejövő értéknövelő beruházások tárgyaival kapcsolatban a bérlő semmiféle követelést nem támaszt a bérbeadóval szemben, azok a bérbeadó tulajdonát képezik. A szerződés 16.6. pontja szerint, amennyiben a bérlő megszegi a szerződés határozott idejű hatályából fakadó kötelezettséget – amely szerződésszegést megvalósíthatja úgy is, hogy a bérleti díj és egyéb költségek fizetésével felhagy –, kártérítést köteles fizetni a bérbeadó részére. A kártérítés összege

megegyezik a szerződésszegéstől számított, a bérleti jogviszony határozott idejéből hátralévő időtartam bruttó bérleti díjával. A kártérítés a szerződésszegés időpontjában válik esedékessé, egy összegben. A szerződés 18. pontja szerint a bérbeadót a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 429. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg a bérleti jogviszonyból származó díjkövetelés és járulékai erejéig a bérlő bérleményben lévő vagyontárgyain.

[3] A bérleti szerződést 2017. október 12. napján módosították. A szerződés módosított 3.1. pontja szerint a bérleti szerződés határozott időtartama 2026. december 31-ig tart. A módosított 4.1. pont szerint a bérleti díj összege 2018. május 1. napját követően havi 5.500.000 forint+áfa azzal, hogy a szerződésmódosítás 2.10. pontja szerint a bérlő az általa elvégzett klimatizálási és egyéb munkálatokra figyelemmel 2017. május 1. és 2021. június 30. napja közötti időszakra havi 500.000 forint összegű kedvezményben részesült. A szerződés módosított 8.3. pontja szerint a felek a bérlő fizetési késedelme esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-a szerinti mértékű késedelmi kamatot kötöttek ki.

[4] A koronavírus járványra figyelemmel a felek 2020. június 8. napján ismételten módosították a szerződést akként, hogy az alperes fizetési kötelezettségét átütemezték, a felperes mint a bérbeadó jogutódja az alperes részére a 2020. március-júniusi bérleti díjakra vonatkozóan fizetési haladékot engedélyezett.

[5] Az alperes a 2020. szeptember 1. és 2021. június 30. napja közötti időszakban a havi bérleti díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, és így ebből eredően összesen 57.845.000 forint tartozása halmozódott fel. Az alperes ebben az időszakban az ingatlant használta, a szálloda nem volt bezárva, a szobákat a vendégek részére hosszú távú használatra adta ki.

[6] A szerződés 2021. június 30. napján megszűnt, az ingatlant az alperes a felperesnek visszaadta.

[7] Az alperesnek 4.826.000 forint becsült értékű vagyontárgyai maradtak a bérleményben.

[8] A felperes az ingatlant 2021. szeptember 1. napjától új bérlőnek adta bérbe.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[9] A felperes végleges keresetében valódi tárgyi keresethalmazatban kérte, hogy az alperes fizessen meg 57.845.000 forint bérleti díjat, ennek 2021. június 2. napjától a kifizetés napjáig számított, a szerződés módosított 8.3. pontja alapján a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatát, továbbá 15.861.470 forint kártérítést, ennek 2021. július 1. napjától a kifizetés napjáig számított késedelmi kamatát. Kérte továbbá az alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a felperes a csatolt ingóságlistán meghatározott vagyontárgyakból mint zálogtárgyakból a bérleti díj iránti követelését 4.826.000 forint erejéig kielégíthesse.

[10] A keresete jogalapjaként a régi Ptk. 198. § (1), 255. § (1), 277. § (1) bekezdését, a 298. § *a)* és *b)* pontját, a 313. §-át, 318. § (1), 339. § (1), 429. § (1) és (3) bekezdését, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. § (2) bekezdését jelölte meg.

[11] A felperes állította, hogy 2020. szeptember 1. napjától 2021. június 30. napjáig az alperes nem fizetett bérleti díjat annak ellenére, hogy ezen időszakban is volt a bérleményben folytatott tevékenységből származó bevétele, a bérleményt hasznosította, voltak vendégei. A felperes a szerződést annak 16.1.a) pontja alapján a 2021. május 11. napján kelt irattal 2021. június 30. napjára rendkívüli felmondással felmondta, mivel az alperes tartozását írásbeli felszólítás ellenére sem fizette meg. A bérleti díj hátralékos összegét annak figyelembevételével határozta meg, hogy az alperes által fizetett 5.655.000 forint biztosítékot a 2020. szeptemberi bérleti díj összegébe beszámította.

[12] Kártérítési igénye egyik elemét 15.861.470 forintban határozta meg a szerződésszegésért való felelősség szabálya alapján, utalva a szerződés 16.6. pontjára, az 1. számú módosítás 2.2. pontjára. Ennek alapjául azt adta elő, hogy bár az alperes a bérleményt 2021. július 1. napján visszaadta a felperesnek, de új bérlőnek csak 2021. szeptember 1-jével tudta bérbe adni, vagyis 2021. július és augusztus hónapban az alperes szerződésszegése miatt a bérleményt nem tudta hasznosítani. A felperes a kárigényét 6.985.000 forint/hó, azaz összesen 13.970.000 forint összegben határozta meg, annak is a figyelembevételével, hogy ebben a két hónapban már nem élt az alperes havi 500.000 forintos kedvezménye. Kártérítési követelésének másik elemét az képezte, hogy a kiépített klímarendszerben az alperes szakszerűtlen beavatkozása folytán 1.891.470 forint kár keletkezett. A szakszerűtlen beavatkozások a bérleti szerződés súlyos megszegésének minősültek, ezen túlmenően szándékos rongálással súlyos károkat is okozott. A javítási költség 1.891.470 forint volt.

[13] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[14] Nem vitatta a bérleti szerződés megkötését, annak felperes által hivatkozott módosításait, azt, hogy a szerződés 2021. június 30. napján megszűnt, és az ingatlan visszaadása 2021. július 1. napján megtörtént. Nem vitatta a bérleményben maradt, felperes által megjelölt vagontárgyak körét, és azok felperes által megjelölt becsült értékét. Vitatta viszont a bérleti díjtartozásának fennállását, ezáltal a zálogjog érvényesítésének jogosultságát. Állítása szerint a bérleményt 2020 márciusától nem tudta a szerződés céljának megfelelően hasznosítani fizikai és jogi akadályok miatt. A védekezése ezen elemét a régi Ptk. 428. §-ára alapította.

[15] A fizikai akadályozottság körében előadta, hogy 2020. március 16. napján észlelte, hogy a bérlemény legfelső 6. szintjén található szobák vizesednek, a problémát több alkalommal jelezte a felperesnek. Érdemi lépés nem történt, a teljes felső szint a bérleti szerződés szerinti célra használhatatlanná vált. Erre tekintettel a bérleti díjtartozás $\frac{1}{6}$ részét vitatta.

[16] A jogi akadályozottság körében a koronavírus járványra és az azzal összefüggésben 2020. március 16. napjától bevezetett korlátozó intézkedésekre hivatkozott [46/2020. (III. 16.) Korm. rendelet, a 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet, 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet, 41/2021. (II. 2.) Korm. rendelet, 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, 484/2020. (XI. 10.) Korm. rendelet, 104/2021. (III. 5.) Korm. rendelet, 194/2021. (IV. 26.) Korm. rendelet, 365/2021. (VI. 30.) Korm. rendelet, valamint a veszélyhelyzetre tekintettel bevezetett korlátozó intézkedések]. Hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés szerinti tevékenység, a szállodakénti üzemeltetés nem vagy jelentősen korlátozottan volt végezhető a bérleményben. A működésének fenntartása érdekében a bérleményt a bérleti szerződéstől eltérő céllal, a szobák hosszú távú kiadásával tudta hasznosítani.

[17] A kártérítési követelést illetően előadta, hogy a birtokbavétel során felvett jegyzőkönyvben a felperes nem rögzítette a klímarendszerrel kapcsolatos problémát, csak több hónapnyi birtoklás után egy olyan eljárás eredményeként, amire az alperest nem hívta meg. Az alperes szerint a felperes nem bizonyította a visszavétel időpontja és a klímarendszer állapotfelmérése közötti időszakban a klíma rendszerhez való hozzáférhetetlenség megszakítás nélküli biztosítását. Vitatta a jogellenes magatartást, az okozati összefüggést és az összegaszerúséget is. Az utóbbit illetően előadta, hogy a felperes a bérleti szerződés 6. pontjában foglaltakat, az elszámolási szabályokat figyelmen kívül hagyta. A befizetéseket, az óvadék összegét első sorban kamatra, költségre, késedelmi kamatra kell elszámolni. A felperes által megjelölt bérleti díjtartozás összegét nem vitatta, csupán a klíma javítása folytán érvényesített kártérítés összegét.

[18] Az alperes viszontkeresetében 59.800.794 forint, ennek 2021. augusztus 2. napjától számított, a régi Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

[19] A viszontkeresetét a régi Ptk. 277. § (1), 361. § (1) és 428. § (1) bekezdésére alapította.

[20] Álláspontja szerint nem a felperesnek áll fenn bérleti díj iránti követelése vele szemben, hanem neki van a szerződésből eredően 9.264.008 forint követelése. Eszerint a felperes köteles visszafizetni az alperes által megfizetett 5.655.000 forint biztosítékot, a klímaberuházás bruttó 6.985.000 forint értékét. Ebből levonta a 2020 szeptemberétől 2021. június 30-ig tartó időszak után számolt, az alperesi bevétel 25%-ának megfelelő, 3.375.992 forint bérleti díjat, ami az alperes által sem vitásan járt volna a felperesnek. Az alperes árbevétele az ingatlan részleges – a bérleti szerződéstől eltérő célú – hasznosításából nettó 13.039.971 forint volt, aminek 25%-a nettó 3.375.992 forint. Ezen összegben ismerte el a bérleti díjfizetési kötelezettségét.

[21] Jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített követelése körében előadta, hogy 2015. évtől kezdődően értéknövelő beruházásokat végzett, amelyek a felperesnél vagyongyarapodást eredményeztek. A gyarapodás az ingatlan birtokának a visszaszerzésével, 2021. július 1. napján következett be, és annak nagysága 50.733.636 forint.

[22] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, vitatva annak jogalapját és összegaszerúságát is.

[23] Vitatta, hogy az alperes 2020. március 16. napjától fizikai akadály miatt nem tudta a bérleményt céljának megfelelően hasznosítani. A bérlemény legfelső szintjén 2 darab 20 m²-es szobát érintett a tetőbeázás, ami nem eredményezte azok használhatatlanságát. Vitatta a jogi akadályozottságra való hivatkozást, mivel a járvány és az azzal összefüggésben bevezetett korlátozó intézkedések nem tekinthetők a szerződés szerinti vis maior oknak. Az alperes az ingatlant továbbra is használta, a szálloda nem volt bezárva. A 2020. júniusi szerződésmódosítás éppen a járványhelyzet miatt történt, amikor az alperes már a körülmények ismeretében volt, ennek ellenére továbbra is használni kívánta a bérleményt. Vitatta, hogy az értéknövelő beruházásokat, azok elszámolási rendjét a szerződés ne szabályozta volna teljeskörűen (bérleti szerződés 13.3. és 13.4. pont, 2017. október 12-i szerződés kiegészítés 13.11. pont). Erre alapozva vitatta, hogy az alperes által hivatkozott jogalap nélküli gazdagodás a felek közötti szerződésre figyelemmel alkalmazható lenne. A 2015-16. években végzett beruházások esetében elévülési kifogást is előterjesztett.

Az első- és másodfokú ítélet

[24] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 57.845.000 forintot, ezen összeg után 2021. június 2. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű kamatot. Az elsőfokú bíróság annak tűrésére kötelezte az alperest, hogy a felperes ezt a követelését 4.826.000 forint erejéig 148 db krémszínű éjjeli szekrény, 1 db recepciós pult fiókkal, 1 db 2 ajtós szekrény, 1 db 1 ajtós szekrény, 10 db asztal, 1 db reklám kivetítő tábla, 1 db telefonközpont zálogtárgyakból kielégíthesse. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 13.970.000 forintot, ezen összeg után 2021. július 1. napjától a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű kamatot. A keresetet ezt meghaladóan, a viszontkeresetet pedig teljes egészében elutasította.

[25] A tényállás megállapítása körében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) és 279. § (1) bekezdését hívta fel.

[26] Nem vitatott tényként rögzítette, hogy a szerződés 2021. június 30. napjával megszűnt, az ingatlant az alperes a felperesnek visszaadta. Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a megszüntetés azonnali hatályú vagy rendes felmondás útján történt-e.

[27] A felperes 2020. szeptember 1. és 2021. június 30. napja közötti bérleti díjkövetelése körében a régi Ptk. 428. § (1) bekezdését vette alapul azzal, hogy az alperes ezen időszakot illetően fizikai és jogi akadályozottságra hivatkozott. A fizikai akadályozottság körében, amit az elsőfokú bíróság szakkérdésnek minősített, a Pp. 317. §-a alapján teljesített anyagi pervezetés ellenére az alperes nem indítványozott szakértői bizonyítást, így az elsőfokú bíróság az alperes védekezését mint bizonyítatlant megalapozatlannak minősítette azzal, hogy az alperes által állított használhatatlanságot a tanúvallomások és egyéb bizonyítékok sem támasztották alá. A használat jogi akadályozottságát illetően az elsőfokú bíróság kifejtette,

hogy a felperes sem vitatta a koronavírus járvány kapcsán született jogszabályok tartalmát (az alperes által hivatkozott veszélyhelyzetet, a kijárási korlátozásokat, a turisták vendégül látásának korlátozottságát, az egyéb korlátozó intézkedéseket). A perbeli esetben azonban nem volt megállapítható, hogy az alperes az ingatlant ne tudta volna használni. Az alperes maga sem vitatta, hogy a szálloda nem volt zárva, azt a perbeli időszakban is használta, hasznosította. Bár a szerződés 2. pontja szerint a bérlő az ingatlant szálloda üzemeltetése céljából vette bérbe, ez nem zárta ki, hogy huzamosabb időre hasznosítsa a vendégszobákat. A szerződés 2. módosítása 2020 június elején, vagyis hónapokkal a koronavírus járvány 2020 márciusi kirobbanása után, kifejezetten a járványhelyzetre figyelemmel, az alperes által hivatkozott járványügyi intézkedések hatálya alatt történt. Az alperes a járványhelyzet ismeretében döntött az ingatlan további használata és a bérleti díj fizetése mellett. Mivel az alperes a kérdéses időszakban az ingatlant használta, hasznosította, azt a felperesnek vissza nem adta, a régi Ptk. 428. §-ára való hivatkozást az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta.

[28] Az alperes a peresített időszakban a bérleti díjat nem fizette meg, 2020 szeptemberétől késedelembe esett, így a felperes jogosult a bérleti díjhátralék követelésére (a régi Ptk. 298., 300. §). A bérleti díj havi összegét, és így a teljes hátralékos követelés összegét az alperes nem vitatta azzal, hogy álláspontja szerint a szerződés 6. pontja alapján az általa fizetett 5.655.000 forint biztosítékot a kamatra kellett volna elszámolni. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felperes a biztosítékot az alperesre kedvezőbb módon a 2020 szeptemberi bérleti díjra mint tőkére számolja el. A felperes tehát jogszerűen követelt a 2020 szeptember és 2021 június közötti időszakra összesen 57.845.000 forint bérleti díjat a Ptk. 6:155. §-a szerinti mértékű késedelmi kamattal.

[29] A felperes megalapozott bérleti díj iránti igénye folytán az elsőfokú bíróság szerint jogszerűen hivatkozott a régi Ptk. 429. § (1) bekezdése alapján a bérleményben maradt alperesi vagyontárgyakon fennálló zálogjogára. A bérleményben maradt ingóságok nem vitatott becsült értéke 4.826.000 forint volt. Az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 429. és a 255. §-ára figyelemmel kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a felperes az elmaradt bérleti díj iránti követelését 4.826.000 forint erejéig a zálogtárgyakból kielégíthesse.

[30] A felperes keresete folytán a szerződés 16.6. pontja szerinti összegű kártérítésre vált jogosulttá. A szerződés a 2026. évig tartó határozott időtartam ellenére 2021. június 30. napjával megszűnt, és a felperes az ingatlant 2021. szeptember 1. napjától hasznosította ismételten, új bérlőnek bérbe adta, ezért az elsőfokú bíróság szerint jogszerűen követelte a 2021 július-augusztus hónapra járó bérleti díjnak megfelelő, 13.970.000 forint összegű kártérítést, és ennek 2021. július 1. napjától a Ptk. 6:155. §-a szerinti késedelmi kamatát.

[31] A felperes szerződésszegésből eredő kártérítés címén követelte a klímarendszer javítása érdekében megfizetett 1.891.470 forintot is. Az elsőfokú bíróság az anyagi pervezetés keretében tájékoztatta a felperest a szakértői bizonyítás szükségességéről, azonban a felperes nem indítványozott szakértői bizonyítást, ezért ezt a kártérítési igényt bizonyítatlannak ítélte, és e körben a keresetet elutasította.

[32] Az alperes viszontkeresetében 9.264.008 forintot arra hivatkozással követelt, hogy a felperesnek a perbeli időszakban csak a tényleges bevétel 25%-a járt volna bérleti díj címén.

Mivel az elsőfokú bíróság a bérleti díjhátralékkal kapcsolatos felperesi kereseti kérelemnek helyt adott, az alperes ezzel ellentétes viszontkereseti kérelmét megalapozatlan minősítette.

[33] A jogalap nélküli gazdagodás címén (rég. Ptk. 361. §) előterjesztett viszontkereset körében az alperes arra hivatkozott, hogy az ingatlanon 2015. évet követően – az 1. számú szerződésmódosítással érintett munkákon felül – értéknövelő beruházásokat végzett, amelyekre a szerződéses rendelkezések nem vonatkoznak. A bérleti szerződés kifejezetten rendelkezett a bérlő által az ingatlanon végzett munkálatokról, azok elszámolhatóságáról. A bérlő kizárólag a bérbeadóval történő előzetes egyetetés alapján, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával volt jogosult a bérleményben átalakításokat végezni, illetve a bérleményt saját berendezéseivel ellátni (szerződés 13.1. pont). A bérbeadó engedélyével végzett felújítási, illetve átalakítási munkálatok esetén is valamennyi költség teljes egészében a bérlőt terhelte. A szerződés 13.4. pontja szerint az alperes a bérleti jogviszony megszűnése esetén a felújítási és átalakítási munkálatok következtében létrejövő értéknövelő beruházások tárgyával kapcsolatban semmiféle követelést nem támaszthatott a felperessel szemben, azok a felperes tulajdonába kerültek. Az alperes kizárólag a felperes előzetes írásbeli hozzájárulásával lett volna jogosult az ingatlanon bármilyen felújítási, átalakítási munkálatot végezni, és még ebben az esetben is ezen munkálatok valamennyi költsége őt terhelte volna. Az alperest az értéknövelő beruházások esetén sem illeti meg követelés a szerződés megszűnésekor.

[34] A rég. Ptk. 427. § (3) bekezdése alapján a bérlő a dologra fordított szükséges kiadásai megtérítését követelheti; egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt. A rég. Ptk. a nem szükséges beruházások elszámolására nem a jogalap nélkül gazdagodás, hanem a megbízás nélküli ügyvitel szabályait rendeli alkalmazni. A megbízási nélküli ügyvitel szabályai is csak abban az esetben utalnak a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira, amennyiben a beavatkozás nem volt helyénvaló, és ez esetben is csupán a költségek megtérítését lehet követelni, nem az alperes által kért értéknövekedést.

[35] Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet teljes egészében elutasította.

[36] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést.

[37] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érintve, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és a felperes 13.970.000 forint és késedelmi kamata megfizetésére irányuló keresetét is elutasította.

[38] A másodfokú bíróság – fellebbezés hiányában – a felperes 1.891.470 forint kár megtérítésére irányuló keresetét elutasító rendelkezést nem érintette.

[39] Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a per elbírálása szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg, az abból levont következtetéseivel azonban abban a tekintetben nem értett egyet, hogy ne lenne jelentősége: a felperes rendes vagy rendkívüli felmondása folytán szűnt meg a felek szerződése. A felperes az alperes bérleti díjtartozásáról tudva választotta a számára nyitva álló szerződésmegszüntetési lehetőségek közül azt, hogy a jogviszonyt rendes felmondással szünteti meg. A felek jogviszonya a 2021. április 22-én kelt rendes

felmondással szűnt meg, az ezt követően 2021. május 11-én közölt rendkívüli felmondás jogi hatályok kiváltására alkalmatlan volt. A szerződés 16.6. pontja szerinti, kártérítésként nevesített meghiúsulási kötbér (régi Ptk. 246. §) teljesítésének követelésére a felperes nem jogosult, az ehhez kapcsolódó 13.970.000 forint és késedelmi kamata megfizetésére irányuló keresetét el kellett utasítani.

[40] Az alperes a bérleti díj teljesítését a régi Ptk. 428. § (1) bekezdése szerinti okból nem tagadhatta meg. A régi Ptk. 428. § (1) és 424. § (1) bekezdésének egybevetett értelmezéséből az következik, hogy a bérlőt a díjfizetés megtagadásának joga csak abban az esetben illeti meg, ha a bérleményt annak a célnak megfelelően, amelyre azt bérbe vette, rajta kívülálló – a bérbeadó szavatossági kötelezettségét megalapozó vagy egyéb okból – nem használhatta, és nem is használta. Ha a bérleményt rajta kívülálló okból ugyan, de csak korlátozottan tudta a szerződésnek megfelelő célra használni, a szavatossági jogait gyakorolhatja, de a díj teljesítését nem tagadhatja meg.

[41] A szállodaként való üzemeltetés a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2. § 14. pontjában körülírt fogalom meghatározásból adódóan a szálláshely és reggeli szolgáltatása mellett (a pihenést, kikapcsolódást biztosító) egyéb szolgáltatások nyújtását jelenti. E szerződéses cél szerinti használatot a perrel érintett időszakban a koronavírus járvány megfékezésére tett kormányzati intézkedések körében megalkotott jogszabályok nem zárták ki, nem tiltották, csupán korlátozták. A szállodák bezárását nem rendelték el, bár kétségtelen, hogy a működésüket a jogszabályok korlátozták.

[42] Az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, hogy az alperes a korlátozások működésére gyakorolt hatásával tisztában volt, bérleményt a korlátozások ellenére is használta, és a felállított jogi korlátok között hasznosítani is tudta, amiből saját előadása szerint 13.039.971 forint bevétele származott. A szálláshelynyújtás hosszabb időtartama az alperes szolgáltatását önmagában nem zárja ki a szálláshelyszolgáltatás köréből. Az elsőfokú bíróság nem sértett jogszabályt azzal az értelmezéssel, amely szerint a huzamos jellegű szálláshely nyújtása is szálláshely-szolgáltatásnak minősül. A másodfokú bíróság szerint annak volt jelentősége, hogy az alperes a jogszabályi korlátozó rendelkezések ellenére úgy döntött, hogy az ingatlant tovább használja, a bérleti jogviszonyt felmondással nem szünteti meg, a bérleményben a jogszabályi korlátozások által lehetővé tett mértékben és módon a tevékenységét tovább folytatta, bevételszerzés céljából a szállodai szobákat harmadik személyek használatába adta. Az alperes 2020. november 4-ét – a veszélyhelyzet ismételt kihirdetését és az újabb jogi korlátozások bevezetését – követően sem mondta fel a szerződést.

[43] Az alperes a bérleti díj megfizetése iránti keresettel szemben előterjesztett a régi Ptk. 428. § (1) bekezdésén alapuló védekezése ellentmondásban állt a viszontkeresetben előadott elszámolásával, amelyben azt állította, hogy a felperest a perbeli időszakban az alperesi bevétel 25%-a, azaz 3.375.992 forint bérleti díj illeti meg, vagyis az alperes ugyanarra az időszakra a keresettel szemben a díjfizetés megtagadására, a viszontkeresetben pedig a bérleti díj csökkentésére hivatkozott. Az alperes a csökkentett bérleti díj összegét olyan tényhez kötötte, amely nem volt összefüggésbe hozható a bérleti szerződéssel, mert a felek a bérleti díjat nem a bérlő bevételeéhez kötötten állapították meg, a korlátozott használat miatti díjcsökkentés mértékének meghatározásánál viszont csak a bérleti díj meghatározásának a szerződés szerinti szempontjaiból lehetett kiindulni.

[44] A szálloda legfelső szintjét érintő beázást illetően a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy régi Ptk. 424. § (1) bekezdése szerint a felperes a kellékszavatossági kötelezettsége körében a bérlet teljes időtartama alatt köteles volt az ingatlant szállodai üzemeltetésre alkalmas állapotban tartani, és ennek keretében a jogszabály, de a szerződés kifejezett rendelkezése szerint is a tető javítása a felperes kötelezettsége volt. A felperes szerződésszegését (a beázás tényét, annak állított mértékét és időtartamát) az alperesnek kellett bizonyítani. Ezek egyike sem minősült különleges szakértelmet igénylő kérdésnek. Annak megítélése, hogy általában vagy konkrétan a bizonyított mértékű beázással érintett ingatlanrész alkalmas-e a bérleti szerződés szerinti tevékenység folytatására (szállodai szolgáltatás nyújtására) szintén nem tartozik szakértői kompetenciába, hanem a bíróság által megítélhető kérdés. Egy ázó, illetve beázott ingatlant, ingatlanrészt nem lehet szálloda céljára használni, mert nem felel meg a szálláshely-szolgáltatással szemben támasztott és a jogszabályokban előírt egészségügyi és biztonsági követelményeknek. Nem volt jelentősége, hogy a beázás csak egyes fürdőszobákat érintett, mert az a szállodai szobaegység része.

[45] Az alperesnek azt a tényállítást, hogy a beázás miatt a szálloda teljes legfelső szintje a perrel érintett időszakban használhatatlan volt, sem az okiratok, sem pedig a tanúvallomások nem támasztották alá. Az alperes saját alkalmazottja, M.J. karbantartó vallomása szerint három szobát érintett a beázás, vagyis az alperes saját alkalmazottja cáfolta a teljes VI. emelet használhatatlanságára vonatkozó alperesi tényállítást, és azt is, hogy az alperes a beázás miatt ténylegesen nem tudta volna használni az ingatlant, mert a vallomás szerint mindig helyre tudta állítani, illetve el tudta tüntetni a beázás nyomait.

[46] A rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanság alperes által állított időtartamát a rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztották alá. Az alperes 2020. október 21-én közölte írásban a felperessel a beázást, amelynek kivizsgálását a felperes a 2020. október 28-i nyilatkozata szerint megkezdte, majd a bérleti jogviszony megszűnése után a tetőszigetelést 2021 szeptemberében kicseréltette. M.J. a beázással érintett időszakot ennél korábbra, 2015-2017. közötti időre tette. Az okiratok, a tanúvallomások, a birtokbavétel során készült fényképfelvételek és videófeltétel alapján sem lehetett egyértelműen megállapítani, hogy a beázás pontosan hány szobát és a hozzátartozó fürdőszobát érintette, milyen időszakban, ezért a bizonyítás sikertelenségének, illetve eredménytelenségének jogkövetkezményét a bizonyításra köteles alperes terhére értékelve – és nem a szakértői bizonyítás elmulasztása miatt – jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az alperes a beázás miatt a bérleti díj teljesítését részben sem tagadhatta meg.

[47] A másodfokú bíróság a viszontkeresetben a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján érvényesített joggal összefüggésben az elsőfokú ítélet indokait annyiban pontosította, hogy a bérelő beruházásaiból eredő esetleges értéknövekedés jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján való megtérítésének követelését önmagában a felek közötti szerződéses jogviszony nem zárja ki, hanem csak a felek beruházások elszámolására vonatkozó megállapodása.

[48] Elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy a felek a szerződésben a viszontkereset tárgyát képező időszakban megvalósított beruházások elszámolásáról rendelkeztek-e és milyen tartalommal. A felek eltérően értelmezték a szerződés 13. fejezetében foglaltakat.

[49] A szerződés e fejezete a bérlő által a bérleményben saját költségén végzett átalakítások, illetve bérlői beruházások részletes szabályait tartalmazza, amely szerint ilyen munkálatot az alperes kizárólag a felperessel történt előzetes egyeztetés alapján, a felperes írásbeli hozzájárulásával végezhetett (szerződés 13.1. pontja). A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezés alapján a másodfokú ítélet nyilvánvalónak minősítette, amit az alperes sem érthetett másként, hogy az átalakítási, felújítási munkálatok szabályozása a bérleti szerződés időbeli hatálya alatt az alperes által megvalósítandó valamennyi ilyen jellegű munkára vonatkozik, nem csak azokra a szerződés 2. számú mellékletében részletezett munkákra, amelyeknek elvégzésében a felek a szerződéskötéskor már megállapodtak. A 13.9. pont nem jelent mást, minthogy a felek tételesen rögzítették és a szerződés 2. számú mellékletében felsorolták azokat az alperes által elvégezni vállalt átalakítási és felújítási munkálatokat, amelyek a felek egyező előadása szerint a bérlemény szállodaként való üzemeltetéséhez szükségesek voltak, és amelyekhez a felperes a szerződés 13.1. pontja szerinti hozzájárulását megadta. Azt, hogy a 13. fejezetben a felek a szerződés tartama alatt elvégzett valamennyi bérlői átalakításra és felújításra vonatkozó rendelkezéseket foglalták össze, megerősíti a szerződés 1. számú módosításának 3.2. pontja is, amelyben a felek kifejezetten a szerződés 13. fejezete szerint a jövőben ténylegesen és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzésre kerülő munkálatok költségei megtérítésének szabályait módosították, vagyis a szerződés 13. fejezetét a szerződő felek maguk is a bérleti szerződés tartama alatt elvégzett beruházásokra vonatkozó rendelkezésként értelmezték. Ettől eltérő következtetést S.G. (a felperes jogelődjének a szerződés megkötésekor eljáró ingatlanhasznosítási üzletág igazgatója) és A.G. (a felperes vezérigazgatója) tanúvallomásából sem lehetett levonni. A szerződés régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése eredményeként az okirat tartalmának nem lehetett olyan jelentést tulajdonítani, hogy a szerződés 13. fejezetében foglalt elszámolási szabályokat a felek a 16.9. pontban és a szerződés 2. számú mellékletében a bérleti jogviszony kezdetekor elvégzett beruházásokra korlátozták volna, vagyis a 13. fejezet elszámolási szabályai a viszontkereset tárgyát képező, az ingatlanon 2015. évtől kezdődően állítottan elvégzett felújítási és átalakítási munkákra is irányadóak.

[50] A jogerős ítélet szerint különbséget kell tenni az átalakítási, felújítási munkák költsége és a beruházás eredményeként a bérleményben bekövetkezett és a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérbeadó javát szolgáló értéknövekedés között. Ez utóbbi megtérítésére irányult a viszontkereset. A felek megállapodása mind a költségek viselésére, mind az értéknövelő beruházásokra kiterjedt. Az alperes fő szabály szerint az eredeti állapotában volt köteles a bérleményt a felperes birtokába visszabocsátani, kivéve, ha az alól a felperes mentesíti (szerződés 13.4. pontja). Az engedéllyel elvégzett beruházás bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelhető tárgyaival az alperes maga rendelkezett, azt elvihette, azonban az értéknövelő beruházások azon tárgyaival kapcsolatban, amelyeket a bérlemény állagának sérelme nélkül vagy az eredeti állapot visszaállítása nélkül nem lehet leszerelni, a felperessel szemben követelést nem támaszthatott, megegyezésük szerint azok a bérbeadó tulajdonát képezik a bérleti jogviszony megszűnésétől kezdődően.

[51] A felek a szerződés 13.4.-13.5. pontjaiban részletesen szabályozták a bérlemény átadáskori, annak visszaadáskori állapotát, az alperes ezzel kapcsolatos kötelezettségeit, egyértelműen rendezték a bérleti jogviszony megszűnése esetére az értéknövelő beruházások jogi sorsát, és az alperesnek a felújítás, illetve átalakítás következtében előálló értékemelkedésből származó minden megtérítési igényét kizárták.

[52] Az alperes bármely munka elvégzésére előzetes egyeztetés alapján és a felperes írásbeli hozzájárulásával volt jogosult. Ezek meglétét az alperes a viszontkereset tárgyát képező munkák tekintetében nem is állította, arra hivatkozott, hogy azok elvégzéséről és értéknövelő mivoltáról a felperes utóbb tudomást szerzett. A felek szerződéses megállapodása kizárta, hogy az alperes az általa hivatkozott munkák következtében előállt értéknövekedés megtérítését a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján követelje. Erre nézve tehát a Pp. 276. § (1) bekezdése szerint nem kellett bizonyítást elrendelni.

[53] A 9.264.008 forint el nem számolt díjkedvezményt érintő alperesi követelés tárgyában az elsőfokú bíróság az okiratok tartalma alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes mind a biztosíték összegét, mind pedig a klímaberuházás után adott díjkedvezményt elszámolta, az előbbi illetően a 2021. október 7-én kelt nyilatkozatában arról tájékoztatta az alperest, hogy a biztosíték összegét a 2020 szeptemberi bérleti díj engedménnyel csökkentett tőkeösszegébe (6.350.000 forint) teljes egészében beszámította, amelyre figyelemmel az alperesnek 695.000 forint bérleti díjtartozása maradt fenn. Ezt az alperes maga sem vitatta, csupán azt, miért lenne számára ez az elszámolás kedvezőbb. A régi Ptk. 293. §-a a részteljesítés elszámolásának szabályait a jogosultra nézve kedvező módon határozza meg, amely szerint azt elsősorban a költségre, majd a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni. A felperes mint jogosult megtehetette, hogy a biztosíték összegével a tőketartozást csökkentti, amely kedvezőbb is volt az alperesre, mert az elszámolás után már csak jóval alacsonyabb összegű bérleti díj után terhelte kamatfizetési kötelezettség. A klímaberuházás ellenében az alperest megillető havi 500.000 forint+áfa összegű bérleti díjkedvezményt a felperes a bérleti szerződés 1. számú módosítása 2.10. pontjában foglaltaknak megfelelően, a 2017. május 1. és 2021. június 30. napja közötti időszakra járó bérleti díj összegében figyelembe vette oly módon, hogy eleve a kedvezménnyel csökkentett összegű díjat számlázott, illetve érvényesített az alperessel szemben, így e tekintetben külön elszámolási kötelezettség nem terhelte.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[54] Az alperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozattal a felperes keresetének teljes terjedelmében történő elutasítását, míg a viszontkeresetének teljes terjedelemben való helyt adást kért, és a felperes kötelezését 59.997.644 forint, ennek 2021. augusztus 2. napjától a teljesítésig számított késedelmi kamata megfizetésére; másodlagosan a másodfokú bíróságot, harmadlagosan – ha a Kúria további bizonyítás felvételét látja szükségesnek – az elsőfokú ítéletnek is a hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot kérte új határozat hozatalára utasítani.

[55] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 361. §-át, 428. § (1) bekezdését, a Pp. 183. § (6) bekezdését, 237. §-át, 263. § (1) bekezdését, 276. §-át, 279. § (1), 300. § (1)-(3) és 346. § (5) bekezdését, míg releváns bírósági gyakorlatként a BH+2004.12. 556., BH+2011.8. 358., BH+2011.2. 62., BH2010.12. 333., BH+2010.5. 217., BH1978.8. 338., BDT2022. 4524. számú döntéseket jelölte meg.

[56] Az alperes szerint mind az első-, mind a másodfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, a feltárt tényállásból levont következtetések tévesek és megalapozatlanok. Releváns tényként hivatkozott arra, hogy a bérleményt szállodai hasznosításra vette bérbe, és nem általános szálláshely-szolgáltatási helyként. A fennállt jogi korlátokat az ítéletek rögzítették. A jogi akadály és a használhatóságot akadályozó alperesen kívüli ok mellett a felperest bérleti díj nem illette. Az alperes nem bérleti díjat akart fizetni, hanem a szerződéstől eltérő célra, károkat mérséklő kiadás eredményét kívánta jóhiszeműen átengedni a felperesnek, de ez nem bérleti díj volt, és nem állította, hogy szállodai tevékenységből származó bevétele lenne. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy szállodai szolgáltatás nyújtása történt volna meg. A koronavírus jogkövetkezményeivel senki sem lehetett hosszútávon tisztában.

[57] Az alperes szerint az anyagi pervezetés körében az elsőfokú bíróság hibázott, amikor akként rendelkezett, hogy az alperes terhére esik annak bizonyítása, hogy történt-e beázás, amely anyagi pervezetést a másodfokú bíróság indokolatlannak minősített, rögzítve, hogy a beázás ténye egyértelmű és a használhatatlanság is, de ezt követően a jogerős ítélet szerint nem igazolt a használhatatlanság, holott a beázások tényét legalább részben a felperesi tanú is elismerte. Az anyagi pervezetés alapján kiegészítő nyilatkozatok megtételére az elsőfokú bíróság nem hívta fel az alperest. Fénykép- és videófelvételek nem vitatott bizonyító erejét a bíróságok figyelmen kívül hagyták, miként azt a tényt is, hogy a felperes a teljes tetőszigetelést lecseréltette. A megfelelő tetőszigetelés biztosítása a felperes felelőssége volt. A tetőszigetelés igazolt hibái miatt az ésszerű döntés nem lehet más, mint hogy a beázással vagy annak veszélyével érintett szobákat, azaz a teljes 6. szintet nem használta, nem adta ki.

[58] Iratellenes tényállás kiegészítésnek minősítette az elsőfokú bíróság részéről annak rögzítését, hogy a felek a 2020. június 8. napján kelt szerződésmódosítást a koronavírus minden lehetséges jövőbeni következményeire figyelemmel is kötötték. Ilyen nem volt. Iratellenes megállapításnak minősítette, hogy a szálloda nyitva volt és szállodai tevékenység folyt. A szállodai tevékenység végzését a vonatkozó jogszabályok korlátozták, amit az elsőfokú bíróság nem említett. Az alperes a munkavállalók megtartására, a fizetés biztosítására és a tevékenysége megmentésére törekedve adott ki szobákat egyéb szolgáltatás nélkül hosszú távra, de nem szállodai szolgáltatás keretében. A jogi akadályok miatt nem lehetett a bérleti szerződés szerinti célra hasznosítani az ingatlant. Kizárólag szálláshely nyújtása esetén – amikor nincs egyéb szolgáltatás – a szálloda fogalma már nem állhat fenn, azaz ilyenkénti hasznosítás sem lehetséges, jóllehet ez szerepelt a bérleti szerződésben. Az alperes szerint minden más hasznosítás – amelyet a bérlő a kárenyhítés körében végzett, hogy megmentse a munkavállalókat és a működését – nem a bérleti szerződés szerinti konkrét cél körében valósul meg. Nem lehet egy szállodát hasznosítani, ha jogszabályi korlátok állnak fenn a vendégfogadásra, az embereknek tiltják vagy korlátozzák, hogy oda menjenek és szolgáltatást vegyenek igénybe. Ezzel összefüggésben tekintette relevánsnak a BDT2022. 4524. számú döntést. Az alperes részletesen felsorolta azokat a jogszabályokat, amelyek a szállodák tekintetében a vendégek fogadására korlátozást, álláspontja szerint jogi akadályt szabályoztak a koronavírus járvány idején.

[59] A bérlemény részbeni (6. emelet) fizikai használhatatlanságának körében előadta, hogy ez a szint beázott, teljes mértékben alkalmatlan volt a funkciója betöltésére. A felperes semmit sem tett meg a javítás érdekében, noha a hibáról az alperes tájékoztatta. Köztudomású tény és a józan észnek megfelel, hogy egy beázott/penészes, vagy azzal fenyegető ingatlant nem lehet szállodai tevékenységre hasznosítani, az ezzel ellentétes álláspont szembe megy a

gondos szolgáltatásnyújtás szabályával. A felperes későbbi magatartása, vagyis a tetőszigetelés teljes cseréje megerősítette az alperes előadását az állandó jellegű beázási veszélyről. Ezt a bíróságok figyelmen kívül hagyták. Az alperes részéről indokolt és észszerű eljárás volt, hogy a már beázott/penészes, vagy beázás/penész veszélyével fenyegető szobákat nem adta bérbe. A felperes a saját felróható magatartására hivatkozik előny szerzése érdekében. A bérleti díj $\frac{1}{6}$ -a a fizikai akadály miatt sem illeti meg a felperest.

[60] A felperes képviseletében eljáró személyek elismerték, hogy a szerződés nem vonatkozott a jövőbeli beruházásokra, azaz nem volt elszámolási jogalap rögzítve, és ezzel nem ellentétes sem a szerződés melléklete szerinti beruházás elszámolási szabályainak rögzítése, sem a későbbi klímarendszer kiépítés elszámolási szabályainak külön szerződésben való rögzítése. Az értéknövelő beruházásokat a felperes elfogadta, évente értékbecslést készített, azaz igazoltan tudott mindenről, minden fejlesztést és beruházást a mai napig hasznosít. A bíróságok a bizonyítékokat okszerűtlenül értékelték. Tévesen rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a bérleti szerződés értelmében az alperes a viszontkereset alapján nem tarthat igényt az általa végzett beruházások ellenértékére, vagyis az értéknövekedésre a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint, mivel a szerződés rendezte ezt a kérdéskört. Az elsőfokú ítélet nem szól arról, hogy a bérleti szerződés csak a jogviszony kezdetén elvégzett beruházásokról rendelkezett. A.G. és S.G. tanúk előadták, hogy az alperes által 2015-től elvégzett értéknövelő beruházások sorsáról a bérleti szerződés nem határozott, mivel azzal nem is foglalkoztak, hogy mi lesz a jövőben. A szerződés a 2015-től végzett beruházások elszámolási kérdéseit nem rendezte, a bérleti szerződés hatálya arra nem terjedt ki.

[61] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[62] Álláspontja szerint az első- és másodfokú eljárásban meghozott határozatok megfelelnek a felülvizsgálati kérelemben felhívott jogszabályi rendelkezéseknek és a következetes bírósági gyakorlatnak. Az eljáró bíróságok a bizonyítékokat jogszerűen és okszerűen mérlegelték, a jogvita elbírálása szempontjából jelentős és irányadó bizonyítékok közül valamennyit figyelembe vették.

A Kúria döntése és jogi indokai

[63] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.

[64] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés b), c) pont].

[65] A Kúria rögzíti, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet [Pp. 406. § (1) bekezdés]. Így a felülvizsgálati kérelem azon pontjaival, amelyek az elsőfokú bíróság ítéletét érintik, nem foglalkozhatott. Arra is rá kell mutatni, hogy eljárási szabálysértés csak akkor alapoz meg eredményes felülvizsgálatot, ha az eljárási szabálysértés az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott [Pp. 424. § (1) bekezdés].

[66] A Kúria egyetértett az eljárt bíróságok álláspontjával, hogy a felek között bérleti szerződés állt fenn, az alperest a bérleti szerződés alapján – annak tartama alatt – a bérleti díj fizetésének kötelezettsége terhelte. Tény, hogy a szerződés szerint az alperes a „kivett posta” megjelölésű ingatlant szálloda üzemeltetése céljából vette bérbe, de arra tekintettel, hogy a koronavírus járvány idején a szállodakénti hasznosítás korlátozott volt, nem a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetését (szerződés 16.2. pont) szorgalmazta, hanem 2020. június 8. napján a szerződés módosításában állapodott meg a felperessel. Ez annyit jelent, hogy tudomásul vette, hogy a módosított tartalommal a szerződés fennmarad, azt ő a jogszabályi korlátozások kereteinek megfelelően hasznosíthatja, de a bérleti díjfizetési kötelezettség terheli. Értelmezhetetlen az az alperesi okfejtés, hogy ő nem bérleti díjat akart fizetni a bérleti szerződés alapján birtokolt és hasznosított ingatlan után, illetve, hogy a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az alperes a bérleményben szállodai szolgáltatást nyújtott. Az alperes használta, hasznosította az ingatlant, így a bérleti díjfizetési kötelezettségének a szerződésben foglaltak szerint kellett eleget tennie.

[67] A felperes a szerződésnek és annak módosításának megfelelő összegű bérleti díjat érvényesített, annak mértékét, számítási módját a felülvizsgálati kérelem csak annyiban érintette, hogy azt az alperes által megjelölt ok miatt a „nem szállodakénti” hasznosítás, illetve a 6. emelet egészének nem hasznosítható volta miatt tartotta csökkentendőnek.

[68] Egyetértett a Kúria a jogerős ítélet azon megállapításával, hogy az alperes a koronavírus járvány miatti korlátozások ellenére a jogviszony fenntartása mellett döntött, ez esetben viszont köteles volt a felperessel kötött megállapodása szerinti bérleti díjat megfizetni [régi Ptk. 198. § (1), 201. § (1) bekezdés, 423. §].

[69] A 6. emelet rendeltetésszerű használatra való alkalmatlanságát illetően a jogerős ítélet abból indult ki, hogy annak sem a terjedelme, sem az időtartama nem volt bizonyított. Az alperesnek a beázás idejére tett előadását tanúként éppen az alperes karbantartója nem támasztotta alá. A bizonyítás eredménytelenségének következményét a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján az alperesnek kell viselnie.

[70] Az alperes felülvizsgálati kérelmében is fenntartotta a bérleti szerződés tartama alatt általa végzett beruházások értéke megtérítésére vonatkozó igényét, vagyis azt, hogy a felperest e körben a jogalap nélküli gazdagodása [régi Ptk. 361. § (1) bekezdés] megtérítése terheli.

[71] A felek szerződésének 13. pontja szabályozta a bérlő által végzett beruházásokra vonatkozó megállapodást. A 13.1. pont szerint a bérlő jogosult a bérleményben kizárólag a bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és saját költségén átalakításokat végezni, illetve a bérleményt saját berendezéseivel ellátni. A bérbeadó csak a vele előzetesen egyeztetett és – amennyiben a munkálatok hatósági

engedélyhez kötöttek – a hatósági engedélyekkel rendelkező, az engedélyeztetési eljáráshoz csatolt tervdokumentációban szereplő munkálatok elvégzésére jogosította fel a bérlőt. A 13.4. pont szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetében a hivatkozott felújítási, átalakítási munkálatok következtében létrejövő értéknövelő beruházások tárgyaival – amelyeket a bérlemény állagának sérelme nélkül, vagy az eredeti állapot bérlo általi visszaállítása nélkül nem lehet leszerelni – kapcsolatban a bérlo semmiféle követelést nem támaszt a bérbeadóval szemben, azok a bérbeadó tulajdonát képezik a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjától kezdődően. A felek már e helyen is rögzítették, hogy a bérlo általános szabályként a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállítására köteles, kivéve, ha ezen helyreállítási kötelezettség alól a bérbeadó írásban felmenti.

[72] A felek tehát a szerződésben egyértelműen szabályozták az alperes által végzett beruházások sorsát. A jogerős ítélet a felek szerződésének a bérlői beruházásokra vonatkozó 13. pontját értelmezte. Az alperes értelmezése ettől eltért, azonban megsértett jogszabályi rendelkezésként a régi Ptk. 207. § (1) bekezdését nem jelölte meg. A szerződés értelmében az állagsérelem nélkül leszerelhető beruházást az alperes a jogviszony megszűnésével elvihette, minden más a felperes tulajdonába került. A jogerős ítélet a körben [61]-[71] bekezdésében részletes levezetést tartalmazott, az abban kifejtettekkel a Kúria egyetértett. Amennyiben az alperes valamely beruházása folytán a felperes gazdagodott volna, az nem jogalap nélkül, hanem a felek megállapodásán, vagyis a megállapodás jogalapján történt, így a régi Ptk. 361. §-a alapján az alperest nem illeti meg követelés.

[73] A kifejtett indokok alapján a jogerős ítélet nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria hatályában fenntartotta [Pp. 424. § (1) bekezdés].

[74] Az alperes pervesztése folytán [Pp. 83. § (1) bekezdés] köteles a felperes képviselővel a felülvizsgálati szakban felmerült ügyvédi munkadíj [a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés] megfizetésére.

[75] Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illetékről szóló rendelkezés a Pp. 102. § (6) bekezdésén és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdésén alapult.

[76] A polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (1) bekezdése figyelembevételével határozott a Kúria a meg nem fizetett fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja az alperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára kell megfizetnie, a megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának ügyszámát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. A Kúria az IM rendelet 3. § (4) bekezdése alapján figyelmezteti az alperest, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

[77] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[78] régi Ptk. 198. § (1), 201. § (1), 361. § (1) bekezdés, 423. §

[79] Pp. 265. § (1) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[80] A bérlő utólag sem mentesülhet a helységbérleti díjfizetési kötelezettség alól, ha a koronavírus járvány alatt érvényesülő jogszabályi korlátozások ismeretében a bérleti szerződés fenntartása mellett dönt.

[81] A bérlő nem igényelheti a bérleti szerződés tartama alatt a bérleményen végzett beruházásai értéknövelő hatásának megtérítését, ha a felek a szerződésükben ezt kizárták.

Budapest, 2025. július 2.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Antónia s.k. bíró, Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró, Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró