



Győri Ítéltábla

Gf.IV.20.181/2021/8/I.

A Győri Ítéltábla a Bors Ügyvédi Iroda (cím16; ügyintéző: dr. Bors László ügyvéd) által képviselt Felperes1 (cím20) felperesnek a Sasvári Ügyvédi Iroda (cím19; ügyintéző: dr. Sasvári Attila ügyvéd) által képviselt Alperes1 (Cím1.) alperes ellen bérleti jogviszonyból eredő követelés iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2021. november 10-én meghozott 15.G.40.009/2020/48. számú ítélete ellen a felperes részéről 51. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban – tárgyaláson – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy kötelezi az alperest, tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 2.890.649,- (kettőmillió-nyolcszázkilencvenezer-hatszáznegyvenkilenc) Ft-ot.

A törvényszék ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben és akként változtatja meg, hogy a felperes által az alperesnek fizetendő összeget 2.273.300,- (kettőmillió-kettőszázhetvenháromezer-háromszáz) Ft-ról 1.379.400,- (egymillió-háromszázhetvenkilencezer-négyszáz) Ft-ra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 435.000,- (négy százharmincezer) Ft másodfokú perköltséget, és viselje költségeit.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 2.273.300,-Ft perköltséget.

[2] Határozatának indokolásában rögzítette: a felek 2015. december 12-én kötöttek megállapodást, azzal a tartalommal, hogy a felperes tulajdonában lévő helységi hotel bérletére 2016. április 1-jéig szerződést kötnek, 2016-ban évi 8.000.000,-Ft bérleti díj ellenében. A felperes igazolta, hogy a megállapodás aláírásának napján az alperestől

1.000.000,- Ft-ot átvett. A megállapodás értelmében a bérlet tárgya a szálloda 48 szobával, annak kiszolgáló helyiségeivel, étteremmel, wellness részleggel, vízparti büfével, hangár használatával, aulával és a hozzá tartozó büfével, tenispálya, focipálya és kerthasználat. Az okirat szerint az ingatlanra használatbavételi engedély nincs. A bérbeadó vállalta, hogy ezt május 1-jéig pótolja; amennyiben ez nem sikerül, úgy a hatóságok által kiszabott bírság megfizetését vállalja.

[3] A felek – a felperes, mint üzemeltetésbe és bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó), valamint az alperes, mint üzemeltető és bérlő (a továbbiakban: bérlő) – 2016. március 15-én kötöttek üzemeltetési-bérleti szerződést a hotel bérletére. A szerződés 2. pontja értelmében a felperes feladata volt az épület szakszerű beüzemelése, és gondosan, működőképesen átadása az ahhoz tartozó összes ismeretanyaggal és műszaki leírással, különös tekintettel a vízmelegítő és az elő- és utószezonban is használható temperáló hőszivattyú rendszerre. A szerződés 3. pontja alapján a bérlő az ingatlanon annak átvett eszközeivel, felszereléseivel, berendezéseivel a saját nevében a bérbeadó által biztosított érvényes üzemeltetési, tűzvédelmi és egyéb szükséges engedélyek és feltételek alapján szállásszolgáltatást, vendéglátó tevékenységet végzőként, jogzodaként jogosult mindent üzemeltetni és a területen tárolni eszközöket. A 4. pont alapján a bérleti szerződés a 2016. április 1-je és a 2020. október 31-e közötti időszakra jött létre, míg az 5. pont alapján a bérleti díj 2016-ban bruttó 3.000.000,- Ft, amely nem tartalmazza az időszakra vonatkozó rezsidíjakat, de tartalmazza a berendezési tárgyak, átvett eszközök és területek, épületek használatát. A bérleti díjat minden évben két részletben kell megfizetni; jelen szerződés aláírását követően az első részletet, majd minden évben március 31-éig, ami 2016-ban 2.000.000,- Ft, illetve a másodikat a bérlő június 30-áig köteles megfizetni. A közüzemi díjat évente május 1-jétől szeptember 30-áig a bérbeadó tovább számlázza a bérlőnek, október 1-jétől április 30-áig pedig a bérlő a nettó összeget fizeti. Rendelkeztek arról is, hogy az éves bérleti díj összege 2020. október 31-éig nem változik. A szerződés 8. pontja alapján a szerződés a bérleti idő lejártával szűnik meg. A bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a bérlő a bérleti díjfizetési kötelezettségének határidőre írásos felszólítás ellenére sem tesz eleget, vagy ha a bérleményt a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől jelentősen eltérően, vagy módon használja. A felmondást írásos figyelmeztetésnek kell megelőznie, a kifogások megszüntetéséhez szükséges minimum 14 nap biztosítása mellett. Amennyiben a bérbeadó nem közös megegyezéssel, hanem egyoldalúan mondja fel a szerződést, úgy az 5. pontban meghatározott bérleti díj ötéves összegének megfelelő feltétlen és azonnali kártalanításra jogosult a bérlőnek, elmaradt haszon jogcímén.

[4] Az alperes a szerződéskötéskor kiállított egy tartozáselismerő nyilatkozatot, amely szerint a felperes képviselőjének 2016. június 30-áig 5.000.000,- Ft-ot köteles visszafizetni, fennálló tartozása miatt.

[5] A felek között a bérleti díj, illetve a rezsiköltség elszámolására háromféle módon került sor: az alperes pénzüsszegeket utalt át a felperes, illetve annak képviselője, törvényes képviselői bankszámlájára, valamint más esetekben közvetlenül a felperes képviselőjének készpénzben teljesített. Az alperes a készpénzes fizetéseket egy füzetben vezette, amit több alkalommal, a teljesítések elismeréseként törvényes képviselőjénél aláíratott.

[6] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az alperes csatolt egy 2016. szeptember 9-ei bankszámlakivonatot 600.000,- Ft átutalásáról, melyet állítása szerint vízdíjként a cégnek (cég1) fizetett meg, azonban ez az utalási bizonylatból nem tűnik ki.

[7] Bérleti díj címén elektronikus banki átutalással az alperes 2016. május 20-án 800.000,- Ft-ot, 2016. június 22-én 1.000.000,- Ft-ot, 2016. június 27-én 800.000,- Ft-ot, 2016. július 1-jén 1.000.000,- Ft-ot, 2016. július 5-én 965.000,- Ft-ot, 2016. szeptember 12-én 1.600.000,- Ft-ot utalt át. 2017. április 5-én átutalt 500.000,- Ft bérleti díjelőleget, 2017. április 7-én 340.000,-Ft-ot (jogcím megjelölése nélkül), 2017. április 7-én 500.000,- Ft bérleti díjelőleget, 2017. május 10-én ugyancsak 500.000,- Ft bérleti díjelőleget, majd 2017. május 31-én két alkalommal 500.000 - 500.000,- Ft bérleti díjelőlegként. 2017. június 12-én 120.000,- Ft, 2017. június 15-én 500.000,- Ft, 2017. június 29-én 300.000,- Ft, 2017. július 3-án 200.000,- Ft bérleti díjat utalt át. 2017. szeptember 7-én 3 db faház 2018. évi bérleti díjaként 1.000.000,- Ft-ot fizetett meg. Jogcím feltüntetése nélkül utalt át 2018. április 16-án 500.000,- Ft-ot, 2018. április 17-én 500.000,- Ft-ot, 2018. április 24-én 200.000,- Ft-ot, majd bérletei díjként 2018. május 18-án 3.000.000,- Ft-ot. 2018. május 31-én 500.000,- Ft bérleti díjelőleget, 2018. június 1-jén ugyancsak 500.000,- Ft bérleti díjelőleget utalt át.

[8] Az alperes által vezetett füzetben az alábbi bejegyzések is szerepelnek:

- 2016. június 26.: 500.000,- Ft bérleti díj;
- május: 1.000.000,- Ft;
- még 4.000.000,-Ft maradt 2017. március;
- 2017. március 16.: a felek megállapodnak abban, hogy az 1. és a 2. faház és a portásfülke bérleti díja 2.000 EUR, továbbá 800.000,- Ft a villany rezsiköltség;
- 2017. évben 27-28. szoba 340.000,- Ft;
- 2017. szeptember 10-i bérleti szerződés 2018. évre 1., 2., 3. számú faház, 27-28. szoba és a kőház bérleti díja 1.360.000,- Ft, amit a bérbeadó ezen a napon átvett;
- 2017. szeptember 10-i 2018-as 3 faház, kőház, 27-28. szoba bérleti díjaként 1.430.000,-Ft.

[9] Az alperes csatolta továbbá azt a banki igazolást, amely bizonyítja, hogy 2017. május 16-a és 2018. szeptember 14-e között közvetlenül fizetett a cégnek 744.256,-Ft vízdíjat, valamint az áramszolgáltatónak elektromos díjként 1.345.322,- Ft-ot.

[10] 2016. év végén, majd 2017. január közepétől, s 2018. február végén több napon át tartósan fagyos időszak volt. A hotel fűtési rendszerének több eleme, berendezése 2016-

2017. telén elfagyás miatt károsodott, majd 2017. tavaszán az alperes kisebb javítási, karbantartási munkálatokat végeztetett.

[11] A felperes 2018. szeptember 6-án a www.internetesportall.com internetes oldalon arról adott tájékoztatást, hogy tervei között szerepel a szálloda további felújítása, melyre azonban saját forrása nincs. Lehetőség adódott ugyanakkor arra, hogy a cég2 helység3i gyára részére két teljes évre a szállodaegyüttest bérbe adhassa, amelyből származó bevételt a szálloda felújítására tudja felhasználni. A közlemény értelmében a felperes szeretne élni ezzel a lehetőséggel, ezért megállapodott a gyárral, aminek ugyanakkor az lesz a hátránya, hogy vendégek a szálloda szolgáltatásait – a hajókikötő, illetve annak szolgáltatásai kivételével – a 2019. és a 2020. szezonokban nem tudják igénybe venni.

[12] A felperes 2018. szeptember 10-én kelt levelében a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondta, hivatkozással arra, hogy az alperes a vízóra plombájának megsértésével nagyobb mennyiségű vizet használt fel illegális módon.

[13] A cég1 szakemberei a felperes bejelentése alapján, a felek képviseletében 2018. szeptember 11-én tartottak helyszíni ellenőrzést. A kiállított jegyzőkönyv szerint a vízóra jogi zárja sérült a bekötési és a felhasználási oldalon is, amely illegális vízvételzésre utaló jelnek minősül. A bekötési főmérő sérült, az áramlást jelző csillagkerék és a literes jelzőmutató hiányzik.

[14] Az alperes 2018. szeptember 11-én kelt, a felpereshez intézett levelében kifogásolta, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a felperes a hotelt a cég2 gyárnak bérbe kívánja adni. Utalt arra, hogy a felperes a vízórát megrongálta, kulcsokat vett el, ami azt igazolja, hogy a bérleti jogviszonyt meg kívánja szüntetni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes ezt csak szerződésszegés útján teheti meg, melynek alapján az évi 8.000.000,- Ft bérleti díj ötszörösének megfelelő összegű kártalanítás illeti őt meg, valamint visszajár neki a 2018. szeptember 1-je és a 2018. december 31-e közötti időszakra megfizetett 2.667.000,- Ft bérleti díj is.

[15] A felperes 2018. szeptember 10-én kelt levelét az alperes csak saját levelének elküldését követően vette át.

[16] A cég1 2019. január 9-ei levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy a 2018. szeptember 11-én tartott helyszíni vizsgálat során illegális vízvételzésre és mérőmanipulációra utaló jeleket tapasztalt, amely miatt a vízmérőt le kellett cserélni. Ezzel összefüggésben a felperesnek 45.212,- Ft-ot kell megfizetnie; a felperes végül 2019. június 13-án 48.514,- Ft-ot teljesített.

[17] törvényes képviselői „vízlopás” miatt a Rendőrkapitányságnál feljelentést tett. 2019. február 13-ai meghallgatása során előadta: 2018. augusztusában észlelte, hogy a szálloda vízóra aknája lakattal le van zárva. Az alperes kérdésére úgy nyilatkozott, hogy a vízórát leolvasó személyt havi 30.000,- Ft-tal „lefizették”, hogy fordítsa meg a vízórát. törvényes képviselői azt is elmondta, hogy az alperes férje, tanúl azzal dicsekedett el neki, minimális havi fogyasztást hagytak, hogy az óra mutasson fogyasztást, így az eltelt

időszakban 3.000.000,- Ft körüli összeget tudtak megspórolni. törvényes képviselő a cégl-nél ezt követően jelentette az esetet; a vízszolgáltató szakemberei feljelentés tételétől azért tekintettek el, mert az esetet bejelentette.

[18] Miután a többszöri fizetési felszólítás nem vezetett eredményre, az alperes a Veszprémi Törvényszékhez benyújtott kérelmében a felperes fizetéseképtelenségének megállapítását, és felszámolásának elrendelését kérte. A Veszprémi Törvényszék 2019. május 30-án kelt 6.Fpk.11/2019/15. számú végzésében a felperes (adós) fizetéseképtelenségét megállapította, felszámolását pedig elrendelte, hivatkozással a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 27. § (2) bekezdésének a) pontjára. A felperes annak érdekében, hogy felszámolását elkerülje, az alperesnek három részletben 45.500.400,- Ft-ot fizetett meg, majd a Veszprémi Törvényszék 2019. június 20-án meghozott 6.Fpk.11/2019/19. számú végzésével az eljárást megszüntette.

[19] A felperesnek az alperest megelőző bérlője a cég3 volt, amely ellen a Veszprémi Járásbíróságnál 5.G.20.949/2016. számon indított pert. A jogerős ítéletet hozó Veszprémi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 2018. február 28-án meghozott 1.Gf.40.028/2017/8. számú ítéletében megállapította, hogy a felperes a 2015. április 1-je és a 2016. április 16-a közötti időszakra adta bérbe a hotelt az alábbi helyiségekkel: aulával összenyitott főépület 48 szobával és kiszolgálóhelyiségekkel, földszinten lévő büfé és raktárhelyiség, társalgó, könyvtár, játéktér, wellnessrészleg, külön épület földszintjét konyha, hozzá tartozó étteremmel; a bérleti díj évi 12.000.000,- Ft volt.

[20] A felperes kereseti kérelmében arra kérte a törvényszéket, hogy kötelezze az alperest 53.016.963,- Ft megfizetésére. Előadta, hogy a felszámolás elrendelése iránti eljárásban – azért, hogy felszámolását elkerülje - tartozatlanul fizetett meg 45.500.400,- Ft-ot, ami részére visszajár. Emellett kifizette az őt képviselő Ügyvédi Iroda 1 250.000,- Ft munkadíját, melynek megtérítésére ugyancsak kérte az alperes kötelezését. Álláspontja szerint a szerződést azonnali hatállyal jogszerűen mondta fel, ugyanis az alperes befolyásolta a vízőrá; e manipulálás pedig olyan súlyú szerződésszegést jelent, amely mellett írásbeli figyelmeztetés nélkül is lehetősége volt a szerződés azonnali hatályú felmondására. Azt nem vitatta, hogy a cég1 szakembereinek a vízőra ellenőrzésekor az akna kulcsát az ő képviselője adta át. Állítása szerint a „vízlopást” igazolja, hogy korábban a szolgáltató éves díjként 2.121.454,- Ft-ra vonatkozóan bocsátott ki számlát, majd a fizetendő közüzemi díj a vízőra manipulálását követően 300.000 - 400.000,- Ft-ra csökkent. Előadta továbbá, hogy a bérleti szerződés megkötésekor az alperes vállalkozásának beindításához 5.000.000,- Ft kölcsönt adott, melyet az alperes 2016. június 30-áig vállalt visszafizetni, azonban e kötelezettségének a tartozáselismerő nyilatkozata ellenére sem tett eleget. További 218.049,- Ft követelése származik abból, hogy a 2018. augusztus 12-e és a 2018. szeptember 25-e közötti időszakra 218.049,- Ft vízdíjtartozás keletkezett, melyet az alperes helyett a szolgáltatónak ő fizetett meg, az alperes pedig ezt felé nem rendezte. Követelésének igazolásaként csatolta a cég1-nek a közüzemi díjra vonatkozó számláját. Kérte az alperes kötelezését a vízőra cseréjének 48.514,- Ft díja megfizetésére is. A felperes végül követelte a hotel fűtőrendszerének károsodásával összefüggő, a kijavítással összefüggésben keletkezett 2.000.000,- Ft javítási költség megfizetését is.

[21] A felperes kiemelte továbbá, hogy ténylegesen évi 3.000.000,- Ft bérleti díjban állapodott meg az alperessel. Utalt arra, hogy több alkalommal rezsiköltségre, illetve

kikötőhasználatra fizetett az alperes, a füzetben lévő különböző részösszegek szerinti pénzmozgás pedig ellenőrizhetetlen. Előadta azt is, hogy 2017-ben és 2018-ban szóbeli megállapodás alapján az alperes három faházat is bérbe vett, évi 1.000.000 - 1.500.000,- Ft körüli bérleti díj ellenében. Rámutatott továbbá arra, hogy 2018. május 18-án az alperes éppen 3.000.000,- Ft-ot fizetett meg részére. Tény, hogy az előszerződés 8.000.000,- Ft bérleti díjról szól, azonban a szerződés megkötésekor már csak 3.000.000,- Ft-ot tudott kérni, ugyanis más nem vette volna ki az objektumot. Álláspontja szerint nem reális összehasonlító adat a Cég3 által fizetett bérleti díj, ugyanis e cég csak 48 szoba hasznosításáért fizetett, s ennek rezsiköltségeit kellett állnia. A korábbi bérlőt nem terhelte a faházakra vonatkozó rezsiköltség, s a kikötőben álló 94 db hajó rezsiköltsége (mintegy évi 1.800.000,- Ft) sem. E bérleti szerződésnek nem volt tárgya a négy faház (helyesen: három faház és kőház), valamint a hajókikötő bérlése.

[22] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy a szerződést azonnali hatállyal a felperes jogalap nélkül mondta fel, a vízórát ő nem manipulálta, és más szerződésszegő magatartást sem tanúsított. A felmondás valódi előzménye az volt, hogy úgy tűnt, lehetősége van lényegesen magasabb bérleti díj ellenében a hotel bérbeadására. A szerződés 8. pontja értelmében ötévi bérleti díjjal megegyező elmaradt hasznót átalányként érvényesíthet, miként visszajár neki a 2018. évre előre kifizetett bérleti díj arányos része is. Kiemelte továbbá, hogy előzetes írásbeli figyelmeztetés hiányában a felperes nem is élhetett volna felmondással.

[23] Arra is hivatkozott, hogy a bérleti díj valójában évi 8.000.000,- Ft volt, s a felperes kifejezett kérésére került az okiratba 3.000.000,- Ft. Előadását álláspontja szerint alátámasztja a 2015. december 12-ei előszerződés, a kérésére tanú13, tanú14, tanú15 és tanú6 által 2019. január 10-én kiállított igazolás, mely szerint 8.000.000,-Ft bérleti díjat kellett megfizetnie, a megelőző bérlő által fizetett bérleti díj összege, továbbá az, hogy írásbeli felszólításaira a felperes nem reagált. A bérleti díj évi 8.000.000,- Ft összegét igazolják végül a megfizetett összegek. 5.000.000,- Ft kölcsönt nem kapott, a tartozáselismerő nyilatkozat színlelt, az a felperes bérleti díjkövetelésének biztosítása céljából keletkezett.

[24] A rezsiköltséggel kapcsolatosan kifejtette, kezdetben azt úgy számolta el, hogy a bérbeadónak fizetett, amely azt köteles volt tovább utalni a közüzemi szolgáltatóknak. Mivel azonban e kötelezettségének a felperes többször is csak részben, illetőleg késedelmesen tett eleget, egy idő után közvetlenül teljesített. A rezsiköltségeket maradéktalanul megfizette, a 218.049,- Ft-os víz- és csatornadíj felperes általi megfizetése nem igazolt. Évente mintegy 2.500.000,- Ft rezsiköltsége keletkezett; így vitatta, hogy a felperes által hivatkozott 2.150.000,- Ft vízdíjtartozás arra az időszakra vonatkozik, amikor a szállodát ő használta.

[25] Utalt arra is, hogy a vízóraaknához egy kulcs tartozott, melyet 2018. nyaratól a felperes tőle gyakran elkért, s a nyár végétől azt nem is adta vissza. törvényes képviselői állandó lakcíme az üdülőben volt, folyamatosan ellenőrizhette a vízhasználatot, mindemellett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. r. 64. § (8) bekezdéséből következően a fogyasztásmérők sértetlen megőrzéséért a bekötési vízmérő vonatkozásában a felperes volt felelős. Emiatt a vízóracserével kapcsolatos 48.514,- Ft megfizetésére sem köteles.

[26] Álláspontja szerint a felperes nem követelheti a felszámolás elrendelése iránti eljárásban igénybe vett jogi képviselőnek kifizetett 250.000,- Ft munkadíjat sem.

[27] A fűtési rendszer elfagyása miatti kárigény tekintetében az alperes előadta, hogy az épületegyüttest 2016. őszén téliesíteni kellett volna, ami azonban nem volt megoldott. A fűtési rendszer nem működött, csak melegvizet tudtak biztosítani. A fagykár 2016. év végén következett be, s amiatt, mert az alperes a fűtési rendszert nem tudta beindítani. Ekkor a felperes ügyvezetőjétől segítséget kért, aki őt szerelőjéhez irányította, de érdemi segítséget változatlanul nem kapott. A 2016. decemberi elfagyás után saját szerelőt hívott a károk kijavítására; 2017. telére a fűtési rendszert víztelenítette, s újabb elfagyások már nem következtek be. A felperes által csatolt, 2018. októberében kiállított 2.000.000,- Ft számla tekintetében nem igazolt, hogy az az állított kárral áll összefüggésben. Annak van jelentősége, hogy a bérbeadó feladata és költsége az ingatlan rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának biztosítása, s ebbe a körbe a fűtési rendszer használhatósága is beletartozott.

[28] Az elsőfokú bíróság a keresetet alaptalannak ítélte meg.

[29] A törvényszék mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a felperes a bérleti szerződést azonnali hatállyal alappal mondta-e fel. Felhívta a Ptk. 6:140. § (1) bekezdését, 6:213. § (1) bekezdését, 6:333. §-át, 6:348. § (2) bekezdését, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 25. § (3) bekezdését, s akként foglalt állást, a felperes alperes szerződésszegő magatartását nem tudta bizonyítani.

[30] Az elsőfokú ítélet rögzíti, hogy törvényes képviselőt az adta elő, a vízóraaknát az alperes zárta le, feltehetően annak machinálása miatt. 2018. nyarán kérte el az akna kulcsát, hogy az órát ellenőrizni tudja.

[31] Az alperes úgy nyilatkozott, a felperes megbízottja vitte el a recepcióról a kulcsokat, többek között a vízóraakna kulcsát is, melyet már nem hozott vissza, majd az törvényes képviselőt házastársához, tanú5hez került, aki a helyszíni ellenőrzéskor a cég1 szakembereinek a kulcsot átadta. Számára furcsa volt, hogy a felperesi képviselő a vízóraakna mellé egy nagy gödröt ásott, melyet csak a helyszíni ellenőrzéskor vettek észre. Azt, hogy beavatkozás részéről nem történt, igazolja, hogy 2016-ban, 2017-ben és 2018-ban is hozzávetőleg azonos mennyiségű elfogyasztott víz után fizettek. tanú1 (az alperes házastársa) tanúként előadta, hogy a vízóraakna kulcsa a felperes munkatársánál, tanú4nél volt, aki azt a cég1 szakembereinek a helyszíni ellenőrzéskor átadta. Mivel a kulcs már korábban sem volt a hotelban, a vízóraaknához hozzá sem tudtak férni.

[32] tanú4 tanú arra emlékezett, hogy tanú5 hívta ki a szolgáltató szakembereit, mivel gyanította, hogy a vízórát befolyásolták. A helyszíni szemle során az akna kulcsa nála volt, a szolgáltató szakembereinek azt átadta, majd ezt követően állapították meg a plomba sérülését. A helyszíni szemlét megelőzően pár nappal látta, hogy a vízóraaknánál volt az alperes, a férje, valamint egy ismeretlen személy, s valamit az aknában szereltek. Az akna mellett egyébként azért ástak gödröt, mert törvényes képviselőnek a vízfogyasztás mértéke gyanús volt.

[33] tanú5 úgy nyilatkozott, hogy 2018. augusztus végén merült fel gyanú annak kapcsán, hogy tanú1 a vízórát befolyásolta. Egyik alkalommal neki és házastársának tanú1 bejelentette, hogy a vízórát „meggyógyították”, amire büszke volt, ugyanis így 3.000.000,- Ft-ot nyertek. Bár a kulcshoz hozzájutottak, ő és házastársa, s tanú4 sem nézték meg az órát, a vízóraakna zárva volt. tanú4nal mentek el helység2ra a szolgáltatóhoz bejelentést tenni, mely szakembereinek a helyszíni szemlekor adta át a kulcsot. Arról nem tudott, hogy férje és tanú4 a vízóraakna mellett nagy gödröt ástak. Szerinte azért mondta fel a felperes a szerződést, mert bizalmatlanok lettek alperesékkal szemben, s nem azért, mert a hotelt kedvezőbb feltételek mellett is ki tudják adni.

[34] tanú16 a cég1 helyszíni ellenőrzést végző szakembere arra emlékezett, hogy bejelentés alapján ellenőrzött leolvasást végeztek, s a mérő, valamint a plombák sérülését állapították meg. A mérőóra állását megelőzően már hosszabb ideje diktálták, azt nem tudták leolvasni, az aknához nem jutottak el.

[35] A Rendőrkapitányság1 Bűnügyi Osztálya 19080/7/2019.bü. számú határozatával a kisebb értékű elkövetett sikkasztás vétségének gyanúja miatt elrendelt nyomozást megszüntette, mivel bűncselekmény elkövetése nem volt megállapítható.

[36] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a korábbi vízfelhasználás adataiból kiindulva nem lehet megállapítani azt, hogy történt-e szabálytalan vízvételzés. A felperes csatolt ugyan egy 1.435.239,- Ft-ra, valamint egy 733.167,- Ft-ra vonatkozó fizetési felszólítást, azonban azokból csupán annyi állapítható meg, hogy a követelés 2016. július 4-éig, illetve 2016. szeptember 15-éig keletkezett elszámoló számlákon alapult, azonban nem ismert, hogy az mely időszakot érinti. Ebben a körben jelentősége lehet annak is, hogy a Cég3 ellen indított perben a Veszprémi Törvényszék a korábbi bérlet 1.434.480,- Ft vízdíj megfizetésére kötelezte, ugyanakkor nem ismert, hogy e kötelezettség mennyiben érinti az elszámoló számla szerinti tartozást. Ha abból indulnánk ki, hogy másfél hónapra 218.049,- Ft a vízfogyasztás ellenértéke, úgy ebből az következik, hogy ez az összeg messze van a felperes által állított évi 300.000 - 400.000,- Ft-os vízdíjhoz, azaz a vízmérő befolyásolását a fogyasztási adatok nem támasztják alá..

[37] A felek és tanúk előadásából az tűnik ki, hogy a felperesnek 2018. augusztusában lett gyanús a vízfogyasztás mértéke, azaz maga sem állította, hogy a manipulálás hosszabb ideje állt fenn. Ha így van, akkor megalapozatlan a felmondó levélben a nagyobb vízfelhasználásra hivatkozás. Tény egyrésről, hogy a bérbeadónak nem állhatott érdekében a manipulálás azzal összefüggésben, hogy a rezsiköltséget a bérlőnek kellett fizetnie, azonban az is megállapítható, hogy a www.internetesportall.com oldalon megjelent bejegyzés valószínűsíti, a felperes a bérleti jogviszonyt nem kívánta fenntartani, s annak felmondásához indokot kellett találnia.

[38] Az alperes elmondta, 2018. szeptember 2-án a hotel recepciójánál házastársával, a felperes képviselőjével, illetve annak házastársával leültek beszélgetni, ahol tudomásukra hozták, hogy nagyon jó bérleti ajánlatot kapott a felperes. Az alperes úgy reagált, hogy a bérleti jogviszonyt megszüntetni nem kívánják, mire állítása szerint törvényes képviselő az közölte, hogy akkor majd mást eszközt fog választani.

[39] Az elsőfokú bíróság számára nem volt az sem egyértelmű, a felperes miből vont következtetést az alperes jogsértésére, ha a helyszíni vizsgálat csak a felmondó levél kelte utáni napon történt meg, az aknát pedig megelőzően nem nézték meg.

[40] Mivel a felmondási indok megalapozatlan volt, az alperes terhére súlyosan szerződésszegő magatartás nem állapítható meg, így jogsértő a felmondás. Emiatt az alperes jogszerűen követelt a szerződés 8. pontjára hivatkozással $5 \times 8.000.000,- \text{ Ft} = 40.000.000,- \text{ Ft}$ kárátalányt. Megjegyezte, e szerződéses rendelkezés célja az volt, hogy a bérleti jogviszony a szerződésben foglalt határozott időt megelőzően ne szűnjék meg. Igaz, hogy a szerződés a „kártalanítás” fordulatot tartalmazza, azonban a felperes kár megfizetésére csak jogellenes magatartása esetére volt köteles. A Ptk. 6:142. §-ára is figyelemmel a felperes ekként nem követelheti a felszámolás elrendelése iránti eljárás alatt megfizetett 45.500.400,- Ft-ot, valamint 250.000,- Ft ügyvédi munkadíjat, továbbá a vízóra cseréjének költségét sem.

[41] A törvényszék álláspontja szerint a felek által kikötött bérleti díj valójában – szemben a szerződéses rendelkezéssel – évi 8.000.000,- Ft volt. Ennek kapcsán értékelte a 2015. december 12-i előszerződést. A felperes nem tudott elfogadható magyarázatot adni arra, hogy az ebben rögzített 8.000.000,- Ft évi bérleti díj miért csökkent 3.000.000,- Ft-ra.

[42] Az alperes álláspontját erősítette meg könyvelője, tanú6 tanú vallomása, aki elmondta, tudott arról, hogy a szerződésben 3.000.000,- Ft bérleti díj szerepelt, ami ügyfele számára problémát jelentett. Közölte megbízójával, hogy a 3.000.000,- Ft feletti 5.000.000,- Ft kifizetést bérleti díjként kell feltüntetni, hogy ennek nyoma legyen. Tudott arról, hogy az alperes többször törvényes képviselői számlájára utalt, azonban ezeket a kifizetéseket a könyvelésbe nem tudta beállítani. Megjegyezte azt is, hogy 2016. tavaszán az alperes a hotel üzemeltetésének beindításához szükséges anyagi eszközökkel rendelkezett, kölcsönre nem volt szüksége.

[43] tanú12 tanú azt adta elő, ismerte a helyi körülményeket, a felperestől faházat már 2014-től bérelt. Az volt a terve, hogy az épületegyüttest az alperessel együtt veszik bérbe. Kapcsolatban volt az alperessel és férjével, s többször beszélgettek arról, hogy a felperes évi 8.000.000,- Ft-ért adná bérbe a hotelt. Kifejtette végül, hogy évi 3.000.000,- Ft bérleti díj nevetségesen alacsony összeg volna.

[44] Az elsőfokú bíróság összehasonlító adatként figyelembe vette a Cég3 által fizetett évi 12.000.000,- Ft bérleti díjat is.

[45] Mindezek alapján a törvényszék az alperes állítását fogadta el, miszerint a felperes adóelkerülés végett győzte meg őt, hogy a szerződésben a tényleges 8.000.000,- Ft éves bérleti díj helyett csak 3.000.000,- Ft-ot tüntessenek fel.

[46] A felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2016. június 30-áig 5.000.000,- Ft tartozását megfizeti; e nyilatkozata a Ptk. 6:26. §-a alapján tartozáselismerésnek minősül. Mivel az elismerés nem kötelemkeztető tény, nem önálló jogcím a követelésre, a felperesnek kellett a kölcsönadás tényét bizonyítania, míg az alperesnek a tartozás

megfizetését. A felperes ugyanakkor nem bizonyította, mikor, milyen célból adott kölcsönt, s tanú6 könyvelő kifejezetten cáfolta, hogy az alperes az üzemeltetés kezdeti költségeihez ne rendelkezett volna elegendő anyagi erőforrással. Az alperesnek tartozását az okirat szerint 2016. június 30-áig, tehát éppen a bérleti díj megfizetésének határidejéig kellett rendeznie, ami ugyancsak azt igazolja, hogy ez az összeg az éves bérleti díj része volt.

[47] Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperes maga sem vitatta, a bérleti díjat többféle módon kapta meg: részben a cég, részben az ügyvezető számlájára utalással, részben készpénzes teljesítéssel. A felperes azonban bérleti díjhátralék miatt keresetet nem indított, s nem állította, hogy az alperesnek ezen a jogcímen tartozása állna fenn, így a bíróságnak a 2016. évi tartozásból kizárólag 5.000.000,- Ft megfizetését kellett vizsgálnia.

[48] Ennek kapcsán hangsúlyozta: az előszerződés megkötésekor az alperes megfizetett 1.000.000,- Ft-ot, majd további 1.000.000,- Ft-ot a szerződés aláírásakor. Az alperes ezen túl átutalással bérleti díjként 2016-ban 6.165.000,- Ft-ot, valamint a füzet szerint elismerten 500.000,- Ft-ot is megfizetett, azaz a 2016. évi 8.000.000,- Ft bérleti díjat rendezte.

[49] A 218.049,- Ft vízdíj megfizetése iránti igény tekintetében az elsőfokú bíróság rámutatott egyrészt arra, hogy a szerződés szerint a rezsiköltségeket az alperesnek kellett megfizetnie, másrészt arra, hogy a számlával érintett időtartam az alperes használati idejét érinti, harmadrészt pedig az elhasznált víz ellenértékének megfizetése az alperes szerződéses kötelezettsége volt, aminek általa elismerten nem tett eleget. Mivel azonban a Ptk. 6:522. § (2) bekezdése szerint a teljes kár a vagyonban beállott értékcsökkenés, az elmaradt vagyoni előny, illetőleg a kárelhárítás szükséges költségeinek megtérítése, a felperes pedig nem bizonyította a számla szerinti összeg megfizetését a szolgáltatónak, vagyonában csökkenés nem következett be, ezért ezt az összeget sem igényelheti az alperestől.

[50] A fagykár megfizetésével kapcsolatos követelés tekintetében a törvényszék abból indult ki, hogy a Ptk. 6:332. § (1) bekezdése alapján a bérbeadónak van szavatossági felelőssége arra nézve, hogy a bérlemény a teljes bérleti időre szerződésszerű és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen. A bérbeadó csak azokért a hibákért nem felel, amelyek a bérlő szerződésszegő, rendeltetésellenes magatartása miatt keletkeztek. A bérbeadó karbantartási kötelezettsége körében a Ptk. 6:335. § (1) bekezdése alapján viseli a dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat meghaladó költségeket. Irányadó, hogy a felperes vállalta a vízmelegítő rendszer, továbbá az elő- és utószezonban egyaránt használható temperáló hőszivattyú rendszer működőképességének biztosítását. Azt kellett tisztázni, kinek, milyen mulasztásával okozati összefüggésben, mikor következett be fagykár, s annak kijavításával okozati összefüggésben merült-e fel felperesnek 2018. őszén 2.000.000,- Ft költsége.

[51] törvényes képviselő1 arra hivatkozott, a temperáló fűtés beállítása az alperes feladata volt. tanú17 és tanú18 szerelők 2016. őszén jártak is a helyszínen, s elmagyarázták az alperesnek és tanú1nak, hogyan lehet a fűtésbeállítást elvégezni, azonban az alperes ezt mégsem tette meg, ezért 2016. telén nagyon sok radiátor elfagyott, s károsodott a melegvizet biztosító szivattyú is. 2016. telén az üdülőben ellenőrzést tartott, s azt tapasztalta, a szobákban, a fűtő-hűtő készülékeken jégcsapok voltak. Bár a felperes nem vitatta, hogy 2017. tavaszán az alperes saját szerelőjét, tanú8et kihívta, azonban ő csak kisebb javításokat végzett a

radiátorokon, vezetékeken. A nagyobb felújítást, így a szobai fűtő- és hűtőelemek cseréjét, a szivattyú cseréjét a felperesnek kellett elvégeztetnie, s ehhez kapcsolódik 2.000.000,- Ft kiadása.

[52] Az alperes azt adta elő, hogy 2016. őszén kérte a felperestől, szakemberei közreműködésével a főépületet segítsen téliesíteni, ami azonban nem történt meg. Emiatt a hőközpontban ő állította át téli üzemmódra a hűszivattyút, a kazánt, azonban a hideg idő beköszöntével a hőszivattyú mégsem indult el. tanú17 sem tudta a rendszert beindítani, az egyik külső cső elfagyott, ezért cserépkályhával, hősugárzóval, hőlégbefúvóval próbáltak temperáló hőmérsékletet biztosítani.

[53] tanú1 tanú akként nyilatkozott, hogy a fűtési rendszer elfagyása 2016. telén történt; a felperes a fűtési rendszer beindításánál nem segített. 2017. tavaszán neki kellett különböző javítási munkálatokat elvégeztetnie; a következő télen ilyen probléma már nem volt.

[54] tanú4 tanú előadása szerint talán 2017. telén történt, hogy több berendezés elfagyott a hotelban, köztük sok hűtő- és fűtőberendezés, melyek közül 20 db-ot ki kellett cserélni.

[55] tanú8 tanú az alperes megbízásából 2016. telén végzett javítási munkákat, amikor több szerelvény elfagyott. A tanú sarokszelepeket, golyóscsapokat, idomokat cserélt, javított, azonban radiátorokat nem szerelt, a fűtéssel kapcsolatosan munkákat nem végzett.

[56] Az alperes és tanú7 tanú között 2018. augusztus 6-án jött létre megbízási szerződés a hotel karbantartási munkálatainak elvégzésére. tanú7 2018. szeptemberében járt az üdülőben a fűtési rendszer átnézése céljából, és azt tapasztalta, több helyen a rézcső szétnyílt, cserélni kellett egyes szakaszokat, elfagyási nyomokat talált. A radiátorokból több helyen csöpögött a víz, tömítéseket javított, forrasztott, szelepeket tömített.

[57] tanú17 tanú cége, az cég4 állította ki 2.000.000,- Ft-ra vonatkozóan számláját a felperesnek, a fagykáros fűtő- és hűtőkészülékek cseréjével kapcsolatosan. A tanú előadta, a felperestől kaptak megrendelést testvérével, tanú18al fagykárrel kapcsolatos javítási-karbantartási munkálatok elvégzésére. Úgy emlékszik, 2018. februárjában is járt a szállodában, amikor már a rendszer működésével kapcsolatosan gond volt. Szerinte a fűtési rendszert összel külön beavatkozás nélkül egyszerűen el lehetett indítani. Úgy ítélte meg, hogy az alperes nem gondoskodott a fűtésről, a temperáló hőmérsékletről.

[58] tanú18 tanú ugyancsak megerősítette, hogy a fűtési rendszer évenkénti elindítása külön szakértelmet nem igényelt, csupán egy kapcsolót kellett elfordítani a szivattyú elindulásához. Az alperes a fűtési rendszerrel kapcsolatos problémát csak akkor jelezte, amikor a fagyás már bekövetkezett. Mindemellett nem kérte tőlük, hogy mutassák meg a fűtési rendszer helyes működését.

[59] Az elsőfokú bíróság a felek, illetve a tanúk nyilatkozatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy az alperes mulasztása vezetett ahhoz a fagyási kárhoz, amelynek

kijavításával a felperesnek kiadása merült fel, tehát a kártérítés jogalapja igazolt. A számla szerinti munkálatok kizárólag javítást és karbantartást foglaltak magukban, azonban a fűtő- és hűtőkészülékek cseréje új készülékek felszerelését jelentette, ami a leszerelt használt berendezésekhez képest a felperes előnyére gazdagodást jelent. A káron szerzés tilalmába ütközne, ha az alperesnek az új készülékek értékét kellene megtérítenie, ezért a törvényszék a felperest felhívta arra, tegyen részletes tényelőadást a leszerelt és felszerelt fűtő- és hűtőkészülékek számára, típusára, értékére, s tájékoztatta arról, ezt bizonyítania szükséges, illetőleg szakértő bevonásával állapítható meg a régi és az új készülékek értékkülönbsége. A felperes utalt arra, ha az alperes gazdagodást állít, úgy azt neki kell bizonyítania. Mivel azonban a felperes állításával szemben neki kellett bizonyítania, milyen összegű kár érte, amit azonban megállapítani nem lehetett, bizonyítottság hiányában az elsőfokú bíróság a felperes követelését is alaptalannak ítélte meg.

[60] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; annak megváltoztatását, és az alperes 53.016.000,- Ft megfizetésére kötelezését kérte.

[61] Mindenekelőtt megjegyezte, az elsőfokú bíróság ítélete több helyütt is pontatlan (így például az ingatlanra használatbavételi engedély az előszerződés megkötésekor csak részben nem állt rendelkezésre, a szerződés időtartama annak 8. pontjából következően nem öt év, hanem csupán négy év hét hónap volt), ami a tények elferdítéséhez vezet.

[62] Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadhatta volna el az elmaradt haszon mintegy 40.000.000,- Ft összegét, ami irreális lett volna, s káron szerzést eredményez. Mindemellett a tartozáselismerő nyilatkozat alapján az alperest 5.000.000,- Ft kölcsöntartozásának megfizetésére kellett volna kötelezni. Okszerűtlen az a következtetés, hogy azért nem jött létre a felek között kölcsönszerződés, mert az alperesnek elegendő vagyona volt, másrészt pedig a visszafizetési határidő, 2016. június 30-a éppen a bérleti díjfizetési határidővel egyezik meg. Mindemellett az alperes fizetési kimutatásából az tűnik ki, hogy 2016-ra összesen 4.565.000,-Ft bérleti díjat fizetett meg, amiből 2016. június 30-áig csak 2.600.000,- Ft-ot. Az alperes házastársa maga nyilatkozta, hogy 15.000.000 - 20.000.000,-Ft haszonnal zártak az első évben, s kizárt, hogy ez a következő évben hirtelen 40.000.000,- Ft-ra emelkedik. Kiemelte azt is, az alperes igazolt teljesítése, az általa szolgáltatott adatok alapján (figyelemmel a rezsiköltségekre, valamint az utóbb kivett helyiségek bérleti díjára is) sehogyan nem támasztja alá, hogy az éves bérleti díj 8.000.000,- Ft lett volna. Az alperesnek évi 3.000.000,- Ft bérleti díjjal számolva is, saját kimutatása alapján legalább összesen 20.000.000,- Ft-ot kellett volna fizetnie, azonban 15.365.000,- Ft megfizetése igazolt csupán.

[63] A bérleti szerződés felmondása kapcsán a felperes hangsúlyozta, hogy a szerződés 8. pontja szerinti 14 nap póthatáridő a fizetési késedelemre irányadó, a vízóra manipulációjával azonban az alperes a „rendkívüli” felmondásnak a Ptk. 6:348. § (2) bekezdésében foglalt feltételeit megvalósította. A szerződés 7. pontja tartalmazza, hogy minden közüzemi fogyasztást az alperesnek kell kiegyenlítenie, amiből következik, hogy a manipuláció kinek állt érdekében. Az pedig teljesen életszerű, hogy az ügyvezető és házastársa a vízórát azt követően, hogy a vízmérő manipulálásával az alperes 2016. szeptember elején eldicsekedett, nem nézték meg, hanem bejelentést tettek. Mindemellett irreleváns, hogy milyen mennyiségű víz illegális vételezésére került sor. Képviselője tudta,

hogy az illegális vízvételzés miatt azt vonják felelősségre, akinek a nevén az óra volt; bejelentésével ezt kívánta megelőzni.

[64] A felperes kitért arra is, a cég2 képviselőivel valóban volt megbeszélés, melynek eredményét ügyvezetőjének fia félreértelmezte, s ennek alapján történt a www.internetesportal1.com oldalra a bejegyzés.

[65] A felperes rámutatott arra, hogy ügyvédi munkadíj jogcímén 250.000,- Ft, közüzemi díj címén 218.049,- Ft, valamint javítási költség címén 2.000.000,- Ft követelését az elsőfokú eljárásban benyújtott bizonyítékok igazolják.

[66] A fagykaron alapuló igény kapcsán a felperes hangsúlyozta, hogy a bérleti szerződés aláírása igazolja, a rendszer működőképes volt; az alperesnek a temperáló fűtés beindításához csak egy gombnyomásra lett volna szükséges. A kárt az alperes hanyagsága okozta, bár őt tanú17 tanú a szakszerű üzemeltetés kapcsán többször is tájékoztatással látta el. Az történt valójában, hogy azon a télen, amikor az elfagyás bekövetkezett, az alperes és férje Németországba utaztak, több hónapra, s a főkapcsolónál a temperáló szivattyút nem kapcsolták be. Sérelmezte továbbá az elsőfokú bíróság anyagi pervezetését, nevezetesen az arra vonatkozó felhívást, hogy neki kell bizonyítania, a káron szerzés tilalmába ütközően nem gazdagodott.

[67] Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részletekbe menően, megfelelően feltárta, s abból levont jogi következtetései is helytállóak.

[68] Az alperes mindenben osztotta a törvényszék érveit annak kapcsán, hogy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása miért nem volt alapos. Kiemelte, hogy az interneten megjelent közleményt a felperes bagatellizálta, de nem adta észszerű indokát, hogy az miért nem elfogadható. Szerinte a vízóraakna kulcsának visszavétele és a közlemény közzététele után kísérelte meg a felperes a felmondási okot megalapozni, s így került sor a cég1-hez a bejelentésre.

[69] Az alperes kiemelte, hogy alappal tartott igényt 40.000.000,- Ft kárártalányra. Ennek jogalapja a szerződés 8. pontja volt, s bizonyította, hogy az éves bérleti díj valójában 8.000.000,- Ft volt. Eleve az előszerződés, a szerződés, valamint jogcím nélküli, de a bérleti díjjal azonos fizetési határidőt tartalmazó tartozáselismerés ezt az összeget önmagában kiadja. A felperes nem tudott észszerű indokot adni arra, hogy az előszerződésben foglalt évi 8.000.000,- Ft-hoz képest rövid idővel miért csökkent 3.000.000,- Ft-ra az évi bérleti díj. Álláspontját támasztja alá tanú6 és tanú12 tanúk vallomása is. Az évi 3.000.000,- Ft bérleti díj mindemellett a forgalmi viszonyokhoz képest nagyon alacsony lett volna, másrészt pedig volt anyagi fedezete a hotel üzemeltetésére.

[70] A tartozáselismerő okirat tekintetében utalt arra, hogy a felperesnek kellett volna bizonyítania, a tartozáselismerés jogcíme kölcsön, azonban bizonyítási indítvánnyal nem élt, mulasztásának következményeit pedig viselnie kell. Kiemelte azt is, amennyiben

valóban 5.000.000,- Ft kölcsönt kellett volna 2016. június 30-áig visszafizetnie, úgy nem érthető, a felperes ennek behajtása iránt miért nem intézkedett.

[71] Az alperes hangsúlyozta azt is, hogy a felperes 218.049,- Ft vízdíj kártérítési igényét nem bizonyította, míg a fagykárra alapított követelés tekintetében nem jelölte meg pontosan az idevágó tényállást. Neki kellett volna bizonyítani, hogy jogalap nélkül nem jutott vagyoni előnyhöz. Mindemellett fenntartotta, hogy a felperes nem informálta őt arról, az érintett speciális eszközöket miként kell működtetni. A felperes nem adta át működőképesen a vízmelegítő és hőszivattyú rendszert, bár ez a szerződés 2. pontja szerint is az ő kötelezettsége volt.

[72] A fellebbezés túlnyomórészt alaptalan.

[73] Az ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a per eldöntése szempontjából releváns tényállást helyesen állapította meg; azt csupán annyiban szükséges kiegészíteni, hogy

- a felperes ügyvezetője az aláírt, dátum nélküli bejegyzés szerint elismerte, hogy „hotel bérleti díj 2018-ra 2.000.000,- Ft maradt, majd elismert egy 1.000.000,- Ft, végül kétszer 500.000,- Ft összegű teljesítést, azzal, hogy az utolsó bejegyzés értelmében „hotel 2018-ra bérleti díj kifizetve”;

- a felperes felszámolásának elkerülése céljából a 42.667.000,- Ft tőkekövetelésen kívül behajtási költségátalány, késedelmi kamat, valamint eljárási költség jogcímén fizetett meg 2019. június 12-én és 2019. június 13-án 45.500.400,- Ft-ot az alperesnek.

[74] Az elsőfokú bíróság jogi következtetései ugyanakkor kisebb részben nem helytállóak.

[75] Mindenekelőtt az ítéltábla leszögezi, hogy a felek jogviszonya megfeleltethető a Ptk. 6:349. § (1) bekezdésében írt haszonbérleti szerződés ismérveinek: az alperes a szálloda időleges használatára, s az annak üzemeltetéséből eredő hasznok szedésére volt jogosult a szerződés szerinti időtartamban, haszonbér fizetése ellenében. Ehhez képest a felek úgy tekintették, hogy bérleti jogviszonyba kerültek. A distinkciónak azonban nincs jelentősége, ugyanis a Ptk. 6:356. §-a eltérő rendelkezések hiányában haszonbérleti jogviszony esetén is a bérleti szerződés szabályait megfelelően alkalmazni rendeli.

[76] A szerződés 8. pontja szerinti, „a bérleti díj ötéves összegének megfelelő feltétlen és azonnali kártalanítás elmaradt haszon jogcímén” ténylegesen a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése alapján a felperes szerződésszegése esetére kikötött kötbérként értékelhető. Figyelemmel a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésében foglalt arra a rendelkezésre is, hogy a teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja, annak, hogy az alperes ilyen igényt támaszthasson, nem volt feltétele annak bizonyítása, hogy elmaradt haszon jogcímén szenvedett-e el kárt, s milyen mértékben.

[77] Vizsgálni kellett, hogy a felek milyen összegű bérleti díjban állapodtak meg. Ennek kapcsán a törvényszék a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, és a másodfokú bíróság osztja azt a következtetését, hogy a szerződésben feltüntetett 3.000.000,- Ft éves ellenszolgáltatást a felek színlelték, illetve ténylegesen évi 8.000.000,- Ft bérleti díjban állapodtak meg. Ezt az összeget rögzíti a 2015. december 12-ei előszerződés, melyhez képest a közel kétharmad arányú díjcsökkentésre a felperes elfogadható magyarázatot nem adott. Ugyancsak erre vonható következtetés tanú6 és tanú12 tanúk vallomásából. tanú12 tanú előadta, hogy korábban felmerült, az alperessel és házastársával esetleg közösen veszik bérbe az ingatlant, s már akkor 8.000.000,- Ft éves bérleti díjról volt szó (tanú12 tanú vallomása – Székesfehérvári Törvényszék 15.G.40.009/2020/32. számú jegyzőkönyv 5. oldala). Kiemelendő továbbá, hogy a szerződés tárgya a megelőző bérlő, a cég3 esetében is meghatározóan a perbelivel azonos volt, így valószínűtlen, hogy a felperes a soron következő öt évben a korábbi ellenérték negyedéért hasznosította volna az ingatlant.

[78] Az ítéltábla kiemeli, a felperes fellebbezésében az alperes teljesítéseiből levezetett számításból nem következik, hogy a szolgáltatás ellenértéke sehogyan nem lehetett évi 8.000.000,- Ft. Ennek körében hangsúlyozni szükséges, hogy az alperes részéről a felperes, illetve ügyvezetőjének számlájára is érkeztek átutalások (igaz, időnként a jogcím megjelölése nélkül), másrészt pedig az alperes nem vitásan készpénzzel is teljesített. 2016-ban még további helyiségeket az alperes nem vett bérbe, s az előszerződés, valamint csak a jogcímes utalási bizonylatok és a 2016. június 26-ai elismervény alapján 7.665.000,- Ft bérleti díj megfizetése mindenképpen igazolt. 2017-ben bérleti díj jogcímén 3.620.000,- Ft átutalása igazolt; a 2017. július 3-ai átutaláshoz fűzött közlemény szerint az utolsó részletet az alperes ekkor fizette meg. Mindemellett a 2017. májusi 1.000.000,- Ft készpénzes teljesítéskor a felek feltüntették, „még 4millió maradt”, ami – bár nem zárható ki, hogy ebben további igény is benne foglaltatik – ugyancsak arra mutat, hogy a hotel éves bérleti díja a 3.000.000,- Ft-ot meghaladta. 2018. évben az alperes 5.200.000,- Ft bérleti díj átutalását igazolta, s emellett az alperes által vezetett füzet tartalma alapján az állapítható meg, hogy az alperes erre az évre vonatkozó bérleti díj fizetési kötelezettségét teljesítette. Tény, hogy a felek az egyes fizetések után azt jegyezték fel, milyen hátralék maradt fenn, ugyanakkor az utolsó bejegyzés nem teszi kétséggé, hogy a hotel bérleti díját az alperes erre az évre maradéktalanul megfizette.

[79] Nem vitás, hogy az alperes 5.000.000,- Ft tartozásának visszafizetésére 2016. június 30-áig kötelezettséget vállalt, s tett ezzel a tartalommal tartozáselismerő nyilatkozatot. Ennek következtében a Ptk. 6:26. §-a alapján neki kellett bizonyítania, hogy tartozása nem áll fenn. Bizonyítási kötelezettségének eleget tett, a törvényszék pedig alappal következtetett arra, hogy a felek között kölcsönszerződés nem jött létre, az okirat kiállításának valós célja a felperes bérleti szerződésből származó követelésének biztosítása volt.

[80] Az üzemeltetési-bérleti szerződés 8. pontja a szerződés bérbeadó részéről történő felmondását két okból teszi lehetővé: a bérleti díjfizetési kötelezettség határidőre írásos felszólítás ellenére meg nem fizetése esetére, valamint akkor, ha a bérlő a bérleményt a szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérően, vagy módon használja. A szerződésben meghatározott tevékenység a bérbe, illetve üzemeltetésbe adás (2. pont), a bérlői jogok gyakorlásának mikéntjére pedig a 3. pont akként ad iránymutatást, hogy a jogazon módjára kell eljárni. A szerződés 8. pontjának megfogalmazásából úgy tűnik, a bérbeadó jogának gyakorlásához mindkét esetben előzetes írásos figyelmeztetés szükséges, még súlyos kifogásolt magatartás tanúsításának következményeként is, azonban az adott esetben a szerződésszegés bizonyítottságának hiányában ennek nem volt jelentősége.

[81] Annak kapcsán ugyanis, hogy a vízórát az alperes manipulálta, a bizonyítási érdek a felperesi oldalra volt telepíthető [Pp. 265. § (1) bekezdése]. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának [45]-[56] bekezdéseiben a bizonyítékokat egyenként és összességükben értékelve megalapozottan jutott arra a konklúzióra, hogy ítéleti bizonyossággal a vízóra szolgáltató által megállapított jogellenes befolyásolása nem róható az alperes terhére. A másodfokú bíróság a törvényszék érveit nem kívánja megismételni, csupán kiegészíti azokat annyiban, hogy a felperesi ügyvezető házastársa adta elő, a korábban tanúként meghallgatott kikötőmester alkalmazott, tanú4 vallomása nem tartalmazza a teljes igazságot (tanú5 tanú vallomása – Székesfehérvári Törvényszék 15.G.40.009/2020/25. számú jegyzőkönyv 3. oldala), ami a vallomás hitelt érdemlőségét önmagában is kétségesse teszi.

[82] Az ítéltábla fenti álláspontjából következően a felperes nem követelheti vissza az alperesnek kötbér jogcímén megfizetett 40.000.000,- Ft-ot, s nem alapos a kölcsön jogviszonyon alapulóan előterjesztett 5.000.000,- Ft iránti, valamint a vízóra cseréjével összefüggő 48.514,- Ft igénye sem.

[83] Az ítéltábla megjegyzi, hogy a Ptk. 6:186. § (2) bekezdéséből fakadóan kötbért csak írásban lehet kikötni, a felek szerződése pedig 3.000.000,- Ft éves bérleti díjat tartalmaz. Megfelelően irányadó viszont a Legfelsőbb Bíróságnak az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntése V. pontjában foglalt az a rendelkezés, amely szerint ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi egymagában érvénytelenné az, hogy a szerződésről készült okirat az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel.

[84] Az felperes visszafizette az alperesnek a 2018. évi 8.000.000,- Ft bérleti díjnak a szeptember-december hónapokra eső, arányosan 2.667.000,- Ft összegű részét. A perben ugyanakkor az alperes nem tette vitássá, hogy a bérleményt csak 2018. október 1-jén bocsátotta a felperes birtokába. Ezt erősíti meg az alperes 2018. szeptember 11-én kelt levele is, melyből az olvasható ki, hogy ekkor még ellenezte a bérleti jogviszony megszüntetését. Így az alperest nem 2.667.000,- Ft, hanem 91 napra számítottan 1.994.400,- Ft bérleti díj illette volna meg, azaz a felperesnek a két összeg különbözete, 672.600,- Ft visszajár.

[85] A felperes alaptalanul érvényesíti káraként a felszámolás elrendelése iránti eljárásban az őt képviselő ügyvédi irodának megfizetett 250.000,- Ft megbízási díjat. Az alperes (hitelező) kérelme eredményre vezetett, ezért a vesztes félnek minősülő felperesnek (adósna) saját költségét viselnie kellett; azt jelen perben még akkor sem követelhetné vissza, ha felszámolásának elkerülése végett az alperesnek tartozatlanul fizetett volna.

[86] A másodfokú bíróság ugyanakkor nem értett egyet a törvényszékkel abban, hogy a cég1 által a 2018. augusztus 12-e és 2018. szeptember 25-e közötti (tehát az alperesi üzemeltetéssel érintett) időszakra kiállított 218.049,- Ft összegű számla ellenértékét a felperes azért nem követelheti, mert ugyan ezzel az alperes tartozott a szolgáltatónak, de a felperes nem bizonyította a számla ellenértékének megfizetését. Az üzemeltetési-bérleti szerződés 5. pontjából ehhez képest az következik, hogy a felek megállapodása alapján a közüzemi díjakat

a bérlőnek a bérbeadó részére kell megfizetnie. Tény, hogy egy idő után az alperes praktikus okokból közvetlenül fizetett a szolgáltatóknak, azonban a felek nem rendelkeztek arról, hogy a mindvégig a felperes részére kiszámlázott díjakat a bérbeadó csupán azok megfizetésének igazolásával érvényesítheti. Emiatt az érintett közüzemi szolgáltatás ellenértéke a felperest megilleti.

[87] A törvényszék végül tévesen foglalt állást abban, hogy a felperes nem igényelheti a fűtési rendszer elfagyásával összefüggésben keletkezett 2.000.000,- Ft kárát.

[88] Abból kellett kiindulni, hogy a szerződés 2. pontja értelmében a felperes kötelezettsége volt az épület szakszerű beüzemelése, különös tekintettel a vízmelegítő, valamint az elő- és az utószezonban is használható temperáló hőszivattyú rendszerre. Mindemellett az ítéltábla – erre irányuló fellebbezés hiányában – nem érinthette az elsőfokú ítéletnek arra vonatkozó megállapítását, miszerint ahhoz a fagyási kárhoz, amelynek kijavításával okozati összefüggésben merült fel merült fel a felperes kára, az alperes mulasztása vezetett, azaz a kártérítés jogalapja igazolt.

[89] Az alperes védekezése nem terjedt ki arra, hogy a hibák kijavításával a felperes a káron szerzés tilalmába ütközően jutott vagyoni előnyhöz [Ptk. 6:522. § (3) bekezdése]; ellenkérelmében ilyen jogállítás nem szerepel. Ekként az elsőfokú bíróságnak a 40. számú jegyzőkönyvbe foglalt, a felpereshez intézett felhívása szükségtelen volt, érdemi döntése pedig a Pp. 342. § (1) bekezdésébe ütközően az ellenkérelmen túlterjedt, illetőleg e § (3) bekezdése alapján a perben a fél által nem állított jogra nem terjedhetett volna ki.

[90] Megjegyzendő, hogy az elfagyás okozta károk (FC készülékek cseréje, karbantartási-javítási munkálatok) összegét az cég4 2018. október 9-én kiállított számlája igazolja, az elvégzett munkálatokat az alperes nem vonta kétségbe.

[91] Így a felperes alappal 672.600,- Ft + 218.049,- Ft + 2.000.000,- Ft = 2.890.649,- Ft-ot követelhet.

[92] Ezért az ítéltábla a Pp. 383. § (2) bekezdésére hivatkozással az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, s kötelezte az alperest, hogy a Pp. 344. § (2) bekezdése szerint meghatározott tizenöt nap teljesítési határidőben fizessen meg a felperesnek 2.890.649,- Ft-ot, míg a per fő tárgya vonatkozásában az ítéletet ezt meghaladóan helybenhagyta.

[93] Az igényelt 53.016.963,- Ft-hoz képest a felperes pernyertessége 5,45 százalék. A Pp. 83. § (2) bekezdése alapján a felperesnél 81.750,- Ft előlegezett illeték költség és 144.500,- Ft ügyvédi munkadíj, míg az alperes vonatkozásában 7.940,- Ft előlegezett útiköltség és – az általános forgalmi adót is magában foglalóan – 1.617.710,- Ft ügyvédi munkadíj volt számításba vehető. A másodfokú bíróság ezért ugyancsak a Pp. 383. § (2) bekezdésének felhívásával a perköltség vonatkozásában a törvényszék ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy a felperes által az alperesnek fizetendő összeget 2.273.300,- Ft-ról az említett összegek különbözeteként 1.379.400,- Ft-ra szállította le, míg az ítéletet ezt meghaladóan ebben a körben is helybenhagyta. Az ügyvédi munkadíjra vonatkozó

rendelkezések a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdésének b) pontján, továbbá 4/A. § (1) bekezdésén alapulnak.

[94] A fellebbezési eljárásban a felperesnek jár 136.250,- Ft illeték, valamint – a kifejtett tevékenységgel arányban állóan - 63.750,- Ft ügyvédi munkadíj, míg az alperesnek 500.000,- Ft + ÁFA = 635.000,- Ft ügyvédi munkadíj, ekként az ítéltábla a felperest tizenöt napon belül 435.000,- Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte az alperesnek, azzal, hogy viselje saját költségeit. E rendelkezés ugyancsak a Pp. 83. § (2) bekezdésén és 344. § (2) bekezdésén alapul, míg a felek képviselői ügyvédi munkadíjának megállapítására a R. 3. § (5) és (6) bekezdésein, valamint 4/A. § (1) bekezdése szerint került sor.

Győr, 2022. március 2.

dr. Zámbó Tamás sk.

dr. Szabó Péter sk.

dr. Szalay Róbert sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró