



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.III.20.321/2022/9. szám

A tanács tagjai: Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Bajnok István előadó bíró

Dr. Farkas Attila bíró

Dr. Gáspár Mónika bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes: Felperes1

(Cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Forstóber Gábor ügyvéd

(Cím5)

Az alperesek: Alperes1

(Cím1) I. rendű

Alperes2

(Cím3) II. rendű

Alperes3

(Cím4) III. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Lőrincz Ügyvédi Iroda

(Cím6,

ügyintéző: dr. Lőrincz Zsolt ügyvéd)

A per tárgya: bérleti díj megfizetése és egyéb

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Szombathelyi Törvényszék 7.Gf.40.014/2021/4-II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kőszegi Járásbíróság 3.G.20.157/2017/65/I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 254.000 (kétszázötvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes – az általa kiírt pályázati felhívásra az I. rendű alperes pályázatát elfogadva – mint bérbeadó és az I. rendű alperes mint bérlő először 2011. június 1-én kötött bérleti szerződést a felperes tulajdonában álló ingatlanban található, a szerződés 2. pontjában részletezett, összesen 775,4 m² alapterületű üzlethelyiségre, három év határozott időtartamra.

[2] A felperes 2014. június 24. napján újabb pályázatot írt ki az étterem bérleti formában történő hasznosítására. A pályázati felhívásra az I. rendű alperes ismét pályázatot nyújtott be, amelyet a felperes elfogadott. A pályázat alapján a felperes mint bérbeadó és az I. rendű alperes mint bérlő 2014. szeptember 23-án, 2014. október 1. napjától kezdődően 2017. december 31. napjáig terjedő határozott időre ismételten bérleti szerződést kötött, a bérleti díj havi összege 840.125 forint +ÁFA volt.

[3] A bérleti szerződés 1. pontja szerint a szerződő felek jogviszonyára 2024. október 1. napjától kizárólag a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók. A bérleti szerződés 1.2. pontja rögzítette a bérelt helyiségeket, az 1.3. pontja pedig a bérleményben folytatható tevékenységeket. A szerződés 2.1. pontjának harmadik bekezdése szerint a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az 1.3. pont alatt felsorolt tevékenységet végző új éttermi, büfé, melegkonyhai egységet a bérlet időtartama alatt a fürdő téli üzemeltetésű területén nem engedélyez, nem nyit és nem üzemeltet, valamint az 1.3. pont alatt felsorolt tevékenység végzését engedélyező szerződést nem köt.

[4] Az I. rendű alperes a bérleti díj fizetési kötelezettségének késedelmesen, illetve egyáltalán nem tett eleget, ezért a felperes és az alperesek között 2017. január 18-án írásbeli megállapodás jött létre a bérleti díj tartozás rendezéséről, amelyben az I. rendű alperes elismerte, hogy felperessel szemben 2017. január 18-i állapot szerint 11.399.827 forint összegű lejárt és 5.718.280 forint összegű kauciót is tartalmazó, még le nem járt tartozása áll fenn. Az I. rendű alperes vállalta, hogy legkésőbb 2017. március 31. napjára a tartozást a felperes felé teljes egészében megfizeti. A megállapodásban ezen összeg határidőben történő meg nem fizetése esetére a II. és III. rendű alperes készfizető kezességét vállalt. Ezt követően a felperes és az I. rendű alperes között 2017. március 2-án kompenzációs megállapodás jött létre, amely alapján 2017. március 2. napján az I. rendű alperes fennálló tartozása 11.919.481 forint volt.

[5] Az I. rendű alperes 2017. március 23-án felszólította felperest, hogy a szerződés 2.1. pontjában vállalt kötelezettségének tegyen eleget, egyúttal a bérleti szerződés békés úton történő megszüntetésére tett javaslatot, mely szerint az I. rendű alperes bankszámlájára kártérítés címén a felperes átutal 116.000.0000 forint összeget, 2017. április 18-tól az éttermet visszaadják.

[6] Az I. rendű alperes 2017. április 18-án a bérlemény birtoklásával felhagyott, az éttermet bezárta, a felperes az ingatlan birtokát 2017. április 28-án visszavette. Az alperesek fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért a felperes írásban felszólította az alpereseket a tartozásuk megfizetésére, eredménytelenül.

[7] Az I. rendű alperes 2017. május 8-án ismét felszólította a felperest 116.000.000 forint megfizetésére, majd 2017. május 15-én arról tájékoztatta, hogy a megküldött számlák alapján megállapított 18.132.232 forint összegű tartozást a felperessel szemben fennálló 116.000.000 forint összegű követelésébe beszámította, amely alapján az I. rendű alperes

követelése 97.867.768 forintra csökkent, egyúttal értesítette felperest, hogy ebből 90.000.000 forint összegű követelést az E. Kft. részére engedményezett.

[8] A Szombathelyi Járásbíróság előtt az I. rendű alperes sérelmére az étteremben dolgozó alkalmazottai által folytatólagosan elkövetett sikkasztás büntette miatt volt folyamatban büntetőeljárás. A Szombathelyi Járásbíróság – a Szombathelyi Törvényszék ítélete folytán – 2019. június 11. napján jogerőre emelkedett ítéletével a vádlottakat felmentette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[9] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:331. § (1) bekezdése alapján 18.132.232 forint bérleti díj, valamint annak késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest azzal, hogy vele egyetemlegesen kérte kötelezni II. és III. rendű alperest a Ptk. 6:331. § (1) bekezdése és 6:416. § (1) bekezdése szerint – mint készfizető kezeseket – 11.919.481 forint és annak késedelmi kamatai megfizetésére.

[10] Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Nem vitatták a kereset jogalapját és összegét, de az I. rendű alperes beszámítási kifogást terjesztett elő, és erre hivatkozással kérte a kereset elutasítását. A II-III. rendű alperesek pedig arra hivatkoztak, hogy a kezességi szerződés járulékos jellege miatt tartozásuk nekik sem áll fenn, mert az I. rendű alperes beszámításával a felperes követelése megszűnt. Az I. rendű alperes pontosított beszámítási kifogásában előadta, hogy a felperes mindkét szerződést megszegte, és ezzel kárt okozott neki. Az első szerződés tekintetében a felperes szerződésszegését abban jelölte meg, hogy valótlan adatokat közölt a vendégforgalomról, és emiatt 46.836.200 forint + ÁFA összegű kár érte a bérleti díj túlfizetése miatt. Állítása szerint a felperes azáltal, hogy a 2014. szeptember 23. napján megkötött bérleti szerződésben vállalt kötelezettségét megszegve az egyéb, melegített árusító étermeket nem záratta be, összesen 116.873.000 forint kárt.

[11] A felperes vitatta az I. rendű alperes beszámítási kifogását. Állította, hogy egyik szerződést sem szegte meg. Az első szerződés tekintetében megalapozatlannak tartotta a fürdő látogatószámára alapított érvelést, mivel nem garantált, nem is garantálhatott vendéglétszámot a szerződésben, továbbá a magasabb fürdővendég létszámmal sem nő egyenes arányban az étterem látogatottsága. A másik szerződés esetében a melegkonyha tevékenység kizárólagossága körében azt adta elő, hogy a szerződési tilalom a már meglévő jogviszony meghosszabbítására nem vonatkozik, azokról egyébként is tudomással bírt az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor. A beszámítási kifogást összecszerűségét tekintve is alaptalannak tartotta.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresettel egyezően kötelezte az alpereseket.

[13] Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a keresetlevél benyújtásának időpontjára figyelemmel a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) szabályait kellett alkalmazni, és idézte a Ptk. bérleti és kezességi szerződésre vonatkozó szabályait, valamint a régi Pp. 164. § (1) bekezdését. Rögzítette, hogy a felperes okirati bizonyítékokkal teljeskörűen alátámasztotta, hogy az alpereseknek a bérleti szerződés és a kezességi szerződés alapján a keresetben érvényesített tartozása áll fenn. Ezt a perben az alperesek sem vitatták, elismerték.

[14] Az I. rendű alperes beszámítási kifogása tekintetében az elsőfokú bíróság a beszerzett igazságügyi vendéglátóipari és könyvszakértői véleményt annak kiegészítéseivel elfogadta. A

bizonyítékok mérlegelésével azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes beszámítási kifogása alaptalan. Az első szerződés kapcsán rámutatott, hogy a felperes a pályázati felhívásban nem garantált kifejezetten fürdővendéglétszámot, továbbá a vendéglétszám emelkedése vagy csökkenése nem jelenti, hogy az étterem látogatóinak létszáma ugyanolyan arányban változna. Az igazságügyi szakértő egyértelműen nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes árbevétel-kiesésének nem a fürdővendéglétszám az elsődleges oka, a középtávú üzleti terv a szakmai kritériumoknak egyébként sem felelt meg, a valótlan vendégforgalom hatása elenyésző.

[15] Kiemelte, hogy a 2014. szeptember 23-án kötött bérleti szerződés 2.1. pontjának megszegésére alapított beszámítási kifogás vonatkozásában is az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes szerződésszegése folytán, azzal okozati összefüggésben a kifogásban állított kára keletkezett. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt és annak kiegészítéseit az ítélezése alapjául elfogadta, álláspontja szerint az nem minősült hiányosnak vagy ellentmondásosnak, ezért új szakértő kirendelését nem tartotta indokoltnak. Az igazságügyi szakértői vélemény szerint az étterem és a büfé üzletkör jól elkülönül, azok szolgáltatásait más-más időpontban veszik igénybe a vendégek, egymás szolgáltatását ezek kiegészítik, nem konkurenciái egymásnak.

[16] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy a beszámítási kifogása szerint, a felperes vendéglétszámra vonatkozó valótlan adatközlésével, illetőleg szerződésszegésével okozati összefüggésben őt kár érte. Mivel a beszámítási kifogást nem találta alaposnak, az alpereseket a kereseti kérelemnek megfelelően marasztalta.

[17] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[18] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból okszerűen jutott arra a jogi következtetésre, hogy az I. rendű alperes a beszámítási kifogásban érvényesített kártérítési követelését bizonyítani nem tudta, ezért a felperes bérleti szerződésre és készfizető kezességre alapított követelése megalapozott.

[19] Utalt arra, hogy a régi Pp. 4. §-a alapján az I. rendű alperes alkalmazottaival szemben folyamatban volt büntetőeljárásban hozott határozatnak, és az ott beszerzett szakvéleménynek a jelen polgári perben semmilyen kötőereje nincs. Hangsúlyozta, hogy a beszámítási kifogás elbírálása szempontjából az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes szerződésszegést követett el, és szerződésszegése mint jogellenes magatartás folytán, azzal okozati összefüggésben az I. rendű alperest kár érte, a megjelölt összegben. Az elsőfokú ítélet indokolását kiegészítette azzal, hogy ezen igény elbírálására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptké.) 54. §-a alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 318. §, 339. § és 355. § rendelkezései az irányadók.

[20] Kiegészítette az elsőfokú ítélet indokolását, és egyben kiemelte, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével arra a következtetésre sem lehetett eljutni, hogy a felperes megszegte az I. rendű alperessel kötött bérleti szerződést. Kifejtette, hogy önmagában már a szerződésszegés mint jogellenes magatartás tényét sem bizonyította az I. rendű alperes, a fentiekből következően az okozati összefüggésnek, illetve a kárösszepszerűségének a vizsgálata is szükségtelen volt, illetve az ügy eldöntése szempontjából nem volt releváns.

[21] A szerződésszegés bizonyíthatatlanságát tekintve kiemelte, hogy a megkötött bérleti szerződésben a fürdő vendéglétszáma vonatkozásában a felperes semmiféle garanciát nem vállalt, nem is vállalhatott, mert a józan ész szabályai szerint ezt a számot nyilvánvalóan számos, előre nem látható és befolyásolhatatlan körülmény alakíthatja. A pályázati felhívásban azon kitétel, hogy a fürdőt évente közel 1.000.000 vendég látogatja, nem minősülhet másnak, mint egy tájékoztatásnak, egyebekben okirati bizonyíték igazolja, hogy a kérdéses években a felperes hivatalos éves vendéglétszáma meghaladta a 800.000 főt.

[22] Rögzítette, hogy a 2014-es pályázati kiírásban nem szerepelt olyan kitétel, hogy a leendő bérlő a melegkonyhás étkeztetésben kizárólagosságot kapna. A felek között létrejött bérleti szerződésbe került be az a kitétel, hogy a bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy új éttermi, büfé, melegkonyhai egységet nem létesít. Amennyiben a már meglévő egységek megszüntetésére is irányult volna a szerződő felek akarata, ezt – megítélése szerint – nyilván egyértelműen rögzíteni kellett volna a bérleti szerződésben. Egyetértett a másodfokú bíróság a felperes álláspontjával abban, hogy e szerződéses rendelkezés értelmezése nem vezethetett arra, hogy a felperesnek szerződéses kötelezettsége lett volna a korábban létesített egységek megszüntetése. Arra sem lehetett következtetni, hogy ezen szerződéses rendelkezés tilalmat jelentett volna a felperesnek a meglévő szerződések meghosszabbítására. E vonatkozásában jelentőséget tulajdonított annak is, hogy életszerűtlen az I. rendű alperes azon hivatkozása, hogy csak 2016-ban észlelte, hogy a szerződést a felperes nem tartja be, hiszen a fürdő területén a vendéglátóipari egységek üzemeltetése az I. rendű alperes számára már korábban felismerhető volt. Amennyiben az I. rendű alperes már korábban úgy gondolta, hogy a felperes szerződésszegést valósít meg, akkor érthetetlennek tartotta, hogy miért került sor a tartozáselismerő nyilatkozat aláírására. Önmagában abból, hogy az I. rendű alperes anyagi problémáira tekintettel a felperes a bérleti díjat több alkalommal is csökkentette, nem lehetett arra a következtetésre jutni, hogy a felperes szerződésszegést elismerte volna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] A jogerős ítélet ellen alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és – tartalmilag – elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára utasítását kérték. Állították, hogy a jogerős ítélet sérti a régi Pp. 3. § (3) bekezdését, 221. §-át, 206. § (1) bekezdését és a régi Ptk. 207. § (1) bekezdését.

[24] Hangsúlyozták, hogy a keresettel szemben beszámítási kifogás keretében kívánták érvényesíteni a felperessel kötött első és a második szerződésnek a felperes általi megsértéséből fakadó kárigényüket, azaz a pályázatban feltüntetett vendéglétszám valótlanága miatt és az utóbb kötött bérleti szerződésben vállalt kizárólagosság megsértése miatti kárigényt.

[25] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes szerződésszegésének tényét elfogadta, az I. rendű alperes beszámítási kifogását kizárólag a szakvéleményben foglaltak miatt, azaz bizonyítottság hiányában utasította el. A másodfokú bíróság azonban „ítéletét már új jogi alapra”, a szerződésszegés tényének a hiányára alapította, így a fellebbezésben előterjesztett kifogásaikat nem is látta szükségesnek elbírálni. Álláspontjuk szerint „új jogalap” esetén az eljáró bíróságot a régi Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség változatlanul terhelte, és helyes eljárása esetén a szerződésszegés tényének általa szükségesnek vélt bizonyítására az alpereseket fel kellett volna hívnia, amit elmulasztott.

[26] A bizonyítékok okszerűtlen mérlegelését arra alapították, hogy az ítélezés alapjaként az elsőfokú eljárásban beszerzett szakértői vélemény nem lett volna elfogadható. Ennek körében részletesen megismételték a fellebbezésükben előadottakat, hogy a beszerzett

szakvélemény milyen hiányosságokban szenvedett, az „tény és iratellenes” megállapításokat tartalmazott, és a szakértői véleménnyel kapcsolatos bizonyítási indítványaik mellőzésére jogszerűtlenül került sor.

[27] A régi Pp. 221. §-ának megsértését arra alapították, hogy a jogerős ítélet a szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályaikra nem tért ki, így arra sem, hogy az azzal kapcsolatos bizonyítási indítványaik mellőzésére jogszerűtlenül került-e sor. Álláspontjuk szerint a szakértői véleménnyel kapcsolatban a fellebbezésben előterjesztett kifogásaikat a másodfokú bíróság a régi Pp. 221. §-ába ütközően mellőzte „még ítéletének új jogalapra való helyezése esetén is”.

[28] Az ügy érdemét tekintve arra hivatkoztak, hogy az első szerződés esetében tévesen jutott a másodfokú bíróság arra a megállapításra, hogy a látogatói létszám mindössze egyszerű tájékoztatásnak minősült, míg a második szerződés esetén arra, hogy a felperes nem biztosított kizárólagosságot az I. rendű alperesnek. Az első szerződés tekintetében megismételték, hogy azt a felperes pályázati kiírása előzte meg, amire az I. rendű alperes pályázatot nyújtott be, ehhez üzleti tervet is készített. Utóbbi alapját a felperes pályázati kiírásában közölt forgalmi adatok (látogatói létszám) képezte, amely szerint a „létesítményt évente közel egymillió látogató keresi fel”. Álláspontjuk szerint azzal, hogy a pályázati felhívást a felek a bérleti szerződés részévé tették, az abban közöltek szerződéses kötelemmé, a felekkel szemben hatályossá és egymással szemben kikényszeríthetővé váltak. Emiatt az eljáró bíróságok jogszabályba ütközően állapították meg, hogy a pályázatban közölt létszám helyességéért a felperes semmilyen felelősség nem terheli, mert az egyszerű tájékoztatás.

[29] A második szerződés tekintetében arra hivatkoztak, hogy annak 2.1. pontjának harmadik bekezdésében foglalt kikötés a szavak „mindennapi értelmében”, továbbá a felek feltehető akarata szerint nem jelenthet mást, mint a felperes kötelezettségvállalását arra, hogy az I. rendű alperes számára biztosítja az éttermi, büfé, melegkonyhai tevékenység kizárólagos végzését. A jogerős ítélet eltérő értelmezése sérti a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtakat. A felperes azzal, hogy a kizárólagosságot sértő tevékenységet végző cégekkel kötött szerződést, azaz a Pub üzemeltetőjével és a Büfé üzemeltetőjével a bérleti szerződését 2014 végén meghosszabbította, megsértette az I. rendű alperessel kötött szerződését. Kifejtették, hogy e körben valóban nem kötött új szerződést az érintett két céggel, de az I. rendű alperes által is ismert érvényességi idő meghosszabbításával a kizárólagosan az I. rendű alperesnek ígért tevékenységek végzését tevőleges eljárásával mégiscsak lehetővé tette.

[30] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[31] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[32] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.

[33] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben anyagi és eljárási jogi szabálysértésre is hivatkoztak. A felülvizsgálati kérelemben foglaltakra tekintettel a felülvizsgálati eljárásban a Kúriának egyrészt abban kellett állást foglalnia, hogy a hivatkozott eljárási jogi szabálysértések megvalósultak-e, másrészt a másodfokú bíróság helytállóan jutott-e arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperest ért – a beszámítási kifogásban állított – károkért a

felperest nem terheli kártérítési felelősség. Ezek vizsgálata körében a Kúria előrebocsátja, hogy a jogerős ítélet szerint az eljárásra a régi Pp., míg a beszámítási kifogás tárgyaként szolgáló kártérítési követelés elbírálására a régi Ptk. szabályai voltak az irányadóak. Hangsúlyozza a Kúria, hogy ezt az alperesek sem tették vitássá a felülvizsgálati kérelmükben, ezért a Kúriának is e szabályokat vizsgálva kellett döntenie.

[34] Az alperesek eljárásjogi hivatkozásai a régi Pp. 3. § (3) bekezdésén, 221. §-án és 206. § (1) bekezdésén alapultak, amelyek a régi Pp. 275. § (3) és (4) bekezdése értelmében csak akkor vezethettek eredményre, ha megsértésük megállapítható és egyben az ügy érdemi elbírálására is lényegesen kihatott.

[35] Az alperesek tévesen állították a régi Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértését. Az 1/2009. PK vélemény 1. pontja értelmében a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség célja annak biztosítása, hogy a fél a bizonyítási indítványait a jóhiszemű és célszerű pervitel követelményeinek megfelelően előterjeszthesse. Az 1/2014. PK vélemény szerint a tájékoztatási kötelezettség megsértése önmagában nem szolgálhat alapul a hatályon kívül helyezésre; ezt csak a konkrét eljárásjogi szabályok sérelme alapozhatja meg. Ezen elvek együttes értelmezéséből és alkalmazásából az következik, hogy a bizonyítási teherre vonatkozó tájékoztatás elmaradása csakis abban az esetben eredményez az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértést, ha annak következtében a fél nincs tisztában azzal, hogy őt terheli a bizonyítás, és ezért nem terjeszt elő bizonyítási indítványt, vagy nem csatolja meglévő bizonyítékait. (Kúrai Gfv.30.493/2018/4.)

[36] A perben az eljáró bíróságok helytálló megállapításai szerint a beszámítási kifogás elbírálása szempontjából az I. rendű alperest terhelte a régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján annak bizonyítása, hogy a felperes szerződésszegést követett el, és szerződésszegése mint jogellenes magatartás folytán, azzal okozati összefüggésben őt kár érte, a megjelölt összegben. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben maguk sem vitatták, hogy tisztában voltak az e körben bizonyításra szoruló tényekkel, a rájuk háruló bizonyítási teherrel, ezt az általuk a felülvizsgálati kérelemben hivatkozottak is alátámasztották. Az eljárásban alkalmazandó bizonyítási szabálynak megfelelően az alperesek a vonatkozó bizonyítási indítványaikat meg is tették. Az eljáró bíróságok így nem sértettek eljárási szabályt azzal, hogy az alpereseket külön nem tájékoztatták arról, hogy a fenti körben a bizonyítás őket terheli.

[37] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben alaptalanul állították azt, hogy a másodfokú bíróság „új jogi alapon” bírálta volna el a beszámítási kifogást. Az ügyben eljáró másodfokú bíróság ugyanis az I. rendű alperes által előterjesztett beszámítási kifogást bírálta el, az általa előterjesztett ténybeli és jogi alapon. Ettől eltérő kérdés, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjától részben eltérve, arra a jogi következtetésre jutott, hogy a kártérítési felelősség együttes törvényes feltételei közül már a felperes állított szerződésszegő magatartása sem állapítható meg. Ebben a kérdésben alapvetően a rendelkezésre álló szerződések értelmezésével, nem pedig a bizonyítékok mérlegelésével foglalt állást, ami önmagában kizárja a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak megsértését. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben valójában azt sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság ebben a kérdésben az elsőfokú bíróságtól eltérően foglalt állást, valamint azt, hogy ennek körében „az általa szükségesnek vélt bizonyításra” őket nem hívta fel. Ugyanakkor a régi Pp. szabályai szerint a másodfokú eljárásban, mivel a fellebbezés teljes átszármaztató hatályú rendes perorvoslat, nincs akadálya még a bizonyítékok ismételt, és akár az elsőfokú bíróságétól eltérő értékelésének sem. Ebben a kérdésben ugyanakkor a Kúria hangsúlyozza, hogy az alpereseknek a felperes általuk állított szerződésszegő magatartása tekintetében semmilyen

további bizonyítási indítványa nem volt. Abban a körben pedig a régi Pp. alapján nem terhelte olyan előzetes tájékoztatási kötelezettség a másodfokú bíróságot, amit az alperesek felülvizsgálati kérelmükben valójában sérelmeztek, hogy az adott tényre (a felperes szerződésszegő magatartására) vonatkozóan előterjesztett vagy foganatosított bizonyítást nem tartja elégségesnek, a bizonyítékokat ugyanis a bíróságnak az érdemi határozatában kell értékelnie.

[38] A beszámítási kifogás tárgyává tett kártérítési felelősségre a régi Ptk. 318. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint az okozott kár megtérítésének feltételei a jogellenes és felróható (a konkrét esetben szerződésszegő) magatartás, a kár bekövetkezte, és az okozati összefüggés a szerződésszegő magatartás és a bekövetkezett kár között. A kártérítési felelősség e feltételei konjunktívak, amelyből az következik, hogy bármelyik feltétel hiánya a kereset (konkrét esetben a beszámítási kifogás) elutasításához vezet. A jogerős ítélet azért találta alaptalannak a beszámítási kifogást, mert arra a jogi következtetésre jutott, hogy a kártérítési felelősség együttes törvényes feltételei közül már a felperes állított szerződésszegő magatartása sem állapítható meg. Ebben a körben helyesen utalt arra is, hogy emiatt az okozati összefüggés és a kár összegének vizsgálata is szükségtelen. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben ugyanakkor a régi Pp. 206. §-ának a megsértését kizárólag arra alapították, hogy a beszerzett szakértői vélemény nem lett volna elfogadható. A jogerős ítélet a beszámítási kifogás elbírálása során a fentieknek megfelelően semmilyen jelentőséget nem tulajdonított a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott – a kizárólag az állított kár összege és az okozati összefüggés bizonyítása céljából beszerzett – szakvéleménynek, emiatt az abban foglaltakat a másodfokú bíróság nem is mérlegelte a döntése meghozatala során. Következésképpen a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére sem kerülhetett sor a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott okból.

[39] Alaptalanul állították végül az alperesek a régi Pp. 221. §-ának a megsértését is. A jogerős ítélet indokolása teljes, kiterjed az ellenkérelemre és a beszámítási kifogásra is, és a tényállás megállapításán túl a vonatkozó anyagi jogszabályok helyes alkalmazásával jogilag is megalapozza a rendelkező részt. Az alperesek által e körben a felülvizsgálati kérelemben előadott indokok azért alaptalanok, mert az előző pontban kifejtetteknek megfelelően a másodfokú bíróság szerint szükségtelen volt már a szakértői vélemény beszerzése. Ebből következően a jogerős ítéletben ezen túlmenően nem kellett az indokolásában számot adnia az alperesek fellebbezésében a szakértői véleménnyel szemben felhozott aggályaikra, sem pedig az azzal kapcsolatos bizonyítási indítványaik mellőzésére.

[40] Az ügy érdemét tekintve a Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság az irányadó tényállás alapján a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének a megsértése nélkül állapította meg, hogy mik voltak a felperes szerződéses kötelezettségei. Ennek alapján pedig helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nem tanúsított szerződésszegő magatartást, ezért az I. rendű alperes beszámítási kifogással érvényesíteni kívánt kártérítési követelése alaptalan. Ezzel kapcsolatban a Kúria teljes egészében egyetértett a jogerős ítéletnek az ebben a körben részletesen kifejtett indokaival, amelyekre azok megismétlése nélkül – a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 254. § (3) bekezdése alapján – visszautal. A jogerős ítélet helyes megállapításainak a megismétlése nélkül a Kúria a felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek.

[41] A peres felek közötti szerződések mindegyikét pályázati eljárás előzte meg. Önmagában azonban emiatt, és attól, hogy a felek szerződése erre a körülményre utal, nem

jelenti azt – az alperesek téves felülvizsgálati érvelésével szemben –, hogy a pályázati felhívásban foglaltak automatikusan szerződéses kötelemmé (kötelezettséggé) váltak volna. Erre a perbeli esetben sem került sor, ezért az eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy a pályázati felhívásban feltüntetett látogatói létszámra a felperes nem vállalt szerződéses kötelezettséget, következésképpen emiatt a szerződést sem szeghette meg.

[42] A második szerződés 2.1. pontjában foglalt kikötést pedig a másodfokú bíróság a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően értelmezte, és helytállóan jutott arra a megállapításra, hogy abban a felperes kizárólag arra vállalt kötelezettséget, hogy új melegkonyhas egységet nem engedélyez, nem nyit és nem üzemeltet, és nem teszi lehetővé más bérlők számára sem, hogy ilyen tevékenységet kezdjenek. A kifejtett indokok mentén ezért egyetértett a Kúria a jogerős ítéletben kifejtett azon állásponttal, hogy ez a szerződéses tilalom a már meglévő jogviszonyok meghosszabbítására nem vonatkozott, nem foglalta tehát magában a már meglévő egységek jogviszonyának a megszüntetésére vonatkozó kötelezettséget sem. A felperes ilyen tartalmú kötelezettségvállalása a perbeli szerződés vitás pontjából nem következik a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján. Ezért helyes a másodfokú bíróságnak az a következtetése is, hogy emiatt e szerződés megszegésére sem kerülhetett sor.

[43] Ezzel kapcsolatban a fentiek miatt már csak megjegyzi a Kúria, hogy alperesek a felülvizsgálati kérelmükben a még az általuk helyesnek tartott értelmezés mentén is alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelemben nevesített két bérlővel is szerződést hosszabbított volna 2014. évben. A felperes ugyanis a 17. sorszámú beadványához csatolta a kérdéses bérlőkkel kötött bérleti szerződéseket. Az azokban foglaltak alapján pedig helyesen hivatkozott arra is, hogy a Büfé üzemeltetőjével a felperes már 2010. március 22-én eleve 2017. december 31-ig tartó határozott idejű bérleti szerződést kötött, vagyis e vonatkozásban eleve sem történt meg a bérleti szerződésnek az alperesek által vélt szerződésbe ütköző meghosszabbítása.

[44] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[45] A Kúria az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felülvizsgálati eljárásban is pervesztes alpereseket a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése és 82. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte a felperes – áfát is magában foglaló – ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a kifejtett jogi képviselési tevékenységgel arányosan határozta meg.

[46] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[47] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A döntés elvi tartalma

[48] Megalapozatlan a kártérítés iránti kereset, ha a kártérítési felelősség szükségképpeni elemei közül, akár csak egy is – így adott esetben a szerződésszegés – hiányzik.

Budapest, 2023. január 17.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró, Dr. Gáspár Mónika s.k. bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

bíróági ügyintéző