



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.147/2024/10.

A felperes:

felperes1

(cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Békefi László Tamás ügyvéd

(cím5)

Az alperes:

alperes1

(cím4)

Az alperes képviselője:

Dr. Fridman Róbert Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fridman Róbert ügyvéd)

(cím3) és

Dr. Kertész Kata ügyvéd

(cím6)

A per tárgya: kötbér és szerződésszegéssel okozott kár megtérítése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 34.G. 41.177/2021/137-I.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Részítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének részítéleti rendelkezését azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes a főkövetelést és az elsőfokú rész- és közbenső ítéletben írt, a részösszegek után járó késedelmi kamatot köteles a felperesnek megfizetni.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 555.000 (ötszázötvenötezer) forint és 5.570 (ötezer-ötszázhetven) euró együttes első- és másodfokú rész-perköltséget.

Egyebekben a felek másodfokú perköltségét a felperes javára 3.163 (háromezer-egyszázhatvanhárom) euróban, az alperes javára 2.850.000 (kétfmillió-nyolcszázötvenezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes kizárólagos tulajdonát képezi a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben cím4 szám alatt található, 892 m² alapterületű kivett iroda és üzletház, udvar megnevezésű ingatlan. A felperes és a perben nem álló cég1 2017. június 1. napján három évre szóló bérleti szerződést kötött, amely alapján a felperes mint bérlő havi 1.535 euró + áfa összegű bérleti díjat fizetett a

bérbeadónak. A felperes a bérleményben „étterem neve néven éttermet üzemeltetett. A bérleti szerződés 9. pontja szerint az épület átalakítási munkálataira tekintettel a bérlemény egyes részei közös használatú területekké válhatnak. A bérbeadó a bérlet időtartama alatt a fentieknek megfelelően jogosult a bérlemény alapterületét csökkenteni.

[2] Az alperes 2017. június 8. napján értesítette a felperest arról, hogy bérbeadóként belépett a bérleti szerződésbe. Az alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő 2017. december 29. napján módosította a bérleti szerződést. A bérleti szerződés módosításának 3. pontja szerint a bérlet időtartama a szerződés aláírásától számítva öt év. A szerződésmódosítás 4. pontjának (1) bekezdése szerint a felek megállapodtak abban, hogy a bérleti szerződést a bérbeadónak az ingatlanon végzett felújítási munkálatok zavartalan elvégzése érdekében 2018. január 1. napjától felfüggesztik. A szerződésmódosítás 4. pontjának (3) bekezdése szerint a felfüggesztés az ingatlan felújításának befejezéséig, de legfeljebb 2018. szeptember 30. napjáig tart. A felek az ingatlan felújítása befejezésének tekintik az ingatlan – ideértve a bérlemény – rendeltetésszerű használatát jelentő állapot elérését, különös tekintettel a bérlő által folytatott vendéglátási tevékenységre. A szerződésmódosítás 4. pontjának (6) bekezdése szerint, ha a bérbeadó határidőben nem tesz eleget a birtokbaadási kötelezettségének, úgy késedelmi naponként 100 euró összegű kötbér fizetésére köteles a bérlő részére. Amennyiben a késedelem a 30 napot meghaladja, úgy a bérlő a szerződés 10. pontja szerint jogosult felmondási jogát gyakorolni.

[3] A szerződésmódosítás 4. pontjának (8) bekezdése értelmében az ingatlan felújításának befejezését követően a bérbeadó legalább 20 négyzetméter alapterületű raktárhelyiséget biztosít a bérlő részére az ingatlanban, amely elhelyezkedésében a bérlő és a bérbeadó közösen állapodnak meg. A raktárhelyiség ingatlanon belüli elhelyezkedésére és egyéb paramétereire vonatkozó adatokat bérbeadó legkésőbb 2018. február 28. napjáig átadja bérlő részére. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérlőnek a bérleti szerződés felfüggesztéséből adódóan kára keletkezik, ezért a bérbeadó a bérlő kárának megtérítése címén megfizet 40.000 eurót. A szerződő felek abban is megállapodtak, hogy a felújítás ideje alatt egymással kölcsönösen együttműködnek és a felújítás eredményes befejezéséhez és a bérleménynek a bérbeadó részéről való mielőbbi ismételt birtokba vételéhez és az abban való étterem rendeltetésszerű használatához egymásnak minden segítséget megadnak.

[4] A felperes közjegyzőnél közjegyző előtt 2018. január 10. napján közjegyzői ügyszám 1 szám alatt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tett, amelyben megerősítette, hogy az alperessel fennálló bérleti szerződést 2017. december 29. napjával módosították. A felperes vállalásának megfelelően 2018. január 11. napján a bérleményt kiürítette, az alperes teljesítette a kártérítés címén fennálló 40.000 euró összegű tartozását a felperes felé.

[5] A felperes a 2018. március 16. napján tanú3 gépészmérnöknek írt e-mailjében kérte, hogy küldjék meg a bérlemény hiteles alaprajzát, mert a felperes által megbízott belsőépítészek, konyhatechnológusok, villanyszerelők nem tudnak tervezni, kalkulálni, árajánlatot adni. Az alperes a 2018. április 17. napján elküldött e-mailjében (A/17.) arról

tájékoztatta a felperest, hogy a pincéről tervet nem tud biztosítani, mert az alperes által megbízott tervezők szerint a pince hivatalosan nem létezik.

[6] Az építési munkálatok megkezdését követően az alperes képviselőjében eljáró tanú⁴ 2018. július 6-án e-mailben (A/6.) megküldte a felperesnek az étterem legújabb tervét. Az alperes ebben az e-mailjében tájékoztatta a felperest arról is, hogy az étterem földalatti pincéjének kialakítása miatt új építési engedély iránti kérelmet kell előterjeszteni. Az alperes a 2018. augusztus 14. napján kelt leveléhez (A/10.) mellékelve megküldte a felperesnek a bérlemény végleges módosított alaprajzát. A felperes által megbízott tanú¹ a 2018. augusztus 21-én kelt e-mail üzenetében küldte át az általa javasolt alaprajzot, egyben tájékoztatta az alperest, hogy a tűzcsap a konyhába esne. Az alperes a 2018. október 3-án a felperesi törvényes képviselőnek és a tervezőnek elküldött e-mailjében kérte a gépészeti és villamos tervező elérhetőségét. A felperes által megbízott tervező 2018. október 16. napján küldte meg az alperesnek a bérleményre vonatkozó berendezési alaprajz koncepcióját. Az alperes megbízásából eljáró tanú³ gépészmérnök a 2018. november 29-én kelt e-mailjében kért tájékoztatást a felperes által megbízott épületgépész tervezőtől az aknában vezetett gépészeti vezetékek méretére és helyigényére vonatkozóan. A felperes 2019. január 25-én adta postára az alperesnek címzett levelét, amelyben előadta, hogy már 2018. január 31-én közölték az alperessel az üzlethelyiség technikai paramétereit. A felperes a levelében jelezte, hogy azok a tervezők, építésvezetők és ügyvezető, akikkel korábban tárgyaltak, már nem állnak az alperes alkalmazásában. A felperes kérte az alperestől, hogy jelölje meg azt az időpontot, amikor a bérleményt birtokba veheti. A felperes a 2019. február 19-én elküldött e-mailjében (A/23.) személyes találkozóra tett javaslatot, abból a célból, hogy a felek átbeszélgék az építkezéssel kapcsolatban felmerülő kérdéseiket.

[7] Az alperes a 2019. február 25-én kelt nyilatkozatával felmondta a felek közötti bérleti szerződést azzal az indokkal, hogy a szerződés megkötését követően olyan körülményváltozás következett be, amely a bérbeadó jogos érdekeit sérti. A felek megállapodásától eltérően az alperes nem adta a bérlemény birtokát vissza a felperesnek, mert a bérleményben megkezdett felújítási munkálatok még nem fejeződtek be. Az alperes a 2018. október 1. és 2018. október 31. közötti időszakra nézve napi 100 euró kötbérrel számolva 2018. december 14-én 3.100 euró késedelmi kötbért fizetett a felperesnek. A per tárgyat képező szálloda átalakítása 2020. július 24. napján fejeződött be.

[8] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest késedelmi kötbér címén 158.100 euró és késedelmi kamata, valamint szerződésszegéssel okozott kár címén 107.187.600 forint és annak kamata, valamint a perköltség megfizetésére. A kereseti követelését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:137. §-ára, 6:186. § (1) bekezdésére, 6:186. § (2) bekezdésére, 6:186. § (3) bekezdésére, a késedelmi kamatkövetelését a Ptk. 6:189. §-ára, a késedelmi kamat mértékét a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésére alapította.

[9] A felperes előadta, hogy a bérleti szerződés 2. számú módosításában az alperes vállalta, hogy a perbeli bérlemény birtokát az ingatlan felújításának a befejezéséig, de legkésőbb 2018. szeptember 30. napjáig átruházza a felperesre. A felperes 2018. január 1. és 2018. szeptember 30. közötti időszakra vonatkozóan a bérlemény használatáról lemondott, azonban az alperes a bérleményt 2018. szeptember 30-át követően sem tudta a felperes birtokába bocsátani, ezzel a magatartásával az alperes a Ptk. 6:137. §-a alapján szerződésszegést valósított meg. A felek akként állapodtak meg, hogyha az alperes a birtokbaadási kötelezettségének 2018. szeptember 30. napjáig nem tenne eleget, úgy késedelmi naponként 100 euró kötbért köteles fizetni a felperesnek. Az alperes a szerződésben kikötött határidőben nem adta a bérleményt a felperes birtokába, ezért a Ptk. 6:186 § (1) bekezdése, 6:186. § (2) bekezdése és 6:186. § (3) bekezdése alapján kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn 2018. szeptember 30. napjától 2023. március 1. napjáig. Az alperes által már megfizetett 3.100 euróra tekintettel a kötbérkövetelés teljes összege 158.100 euró.

[10] A felperes hivatkozása szerint megküldte az alperesnek a konyhatechnológiai terveket, a légkondicionálók helyigényére vonatkozó adatokat, azonban nem állt rendelkezésére a bérlemény méretarányos, beméretezett alaprajza, amelynek hiánya miatt nem tudta megkezdeni a bérlemény berendezési alaprajzának a megtervezését. A berendezési alaprajz elkészítésének a késedelmét nem ő, hanem az alperes okozta, mert nem bocsátotta a rendelkezésére az ehhez szükséges adatokat. Hivatkozott a bérleti szerződés 22. pontjára, amely szerint a szerződő felek az ingatlanon végzett felújítási munkák befejezésének azt tekintik, ha a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot eléri, különös tekintettel a felperes által végzett vendéglátási tevékenységre.

[11] A felperes az alperes 2019. február 25-i felmondásával kapcsolatban kifogásolta, hogy az nem jelöli meg a felperes együttműködési kötelezettséget sértő magatartását. A felmondás a bérleti szerződést nem szüntette meg, mert az alperes felmondási joga sem jogszabály, sem pedig a módosított bérleti szerződés alapján nem áll fenn.

[12] Az alperes a felperesnek kár címén kifizetett 40.000 euróval elismerte azt, hogy a felperes 2018. január 1. napja és 2018. szeptember 30. napja közti időben a bérleményt nem tudta használni, ezért nem lehet pusztán adminisztrációs hibaként értékelni azt, hogy az alperes 2018. október hónapra 3.100 eurót teljesített.

[13] Az alperes ellenkérelmében kérte a felperes keresetének elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását. Az alperes szerint az ingatlan felújítása 2018. szeptember 30. napjára a felperes felróható magatartása miatt nem fejeződött be, mert a felperes információ szolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget. A végleges engedélyezési terv elkészültének a hiánya arra vezethető vissza, hogy a felperes tervezői gárdája 2018 januárja és 2018 szeptembere közötti időszakban háromszor is cserélődött. Az alperes becsatolta a peres felek között 2018. március 22-én zajlott e-mail levelezést, amely szerint a felperes nem a keresetlevélben hivatkozott méretarányos alaprajz hiánya miatt nem szolgáltatta a mérnöki projektet, hanem a változtatási igényei miatt a saját megbízásából fogadott tervezője esett késedelembe.

[14] Az alperes 2018. július 4. napján kapta meg a felperestől a berendezési alaprajzot, amelyet továbbított a saját tervezőjének. Az alperes 2018. augusztus 14. napján az egyeztetett tervrajzok jóváhagyását kívánta, amely jóváhagyás csak októberben következett be. A felperes belsőépítész 2018. augusztus 21-én küldte meg a módosított tükrözött alaprajz változatát az alperes tervezőjének, de a felperes még augusztus 31-én sem tudta a lépcső, illetve a bérlemény belső kialakítását. A felperes még 2018 decemberében sem tudott teljeskörű választ adni a bérlemény kialakítására.

[15] Álláspontja szerint azzal, hogy 2018. október hónapra 3.100 euró kötbért fizetett a felperesnek, nem ismerte el a kötbérfizetési kötelezettségét, mert erre csak tévedésből, egyszeri alkalommal került sor.

[16] Az alperes elsődleges hivatkozása szerint – figyelemmel a Ptk. 6:62. §-ában foglaltakra – a felperes megsértette az együttműködési kötelezettségét, mivel késedelmesen szolgáltatott információkat. A felperesi felróható magatartás, a felperes közbenső szerződésszegése az alperes teljesítésének a késedelmét okozta, ezért a felperes részéről érvényesíteni kívánt kötbér- és egyéb követelés a Ptk. 1:5. § (1) bekezdése alapján a joggal való visszaélést valósítja meg. A felperes ezzel a magatartásával megsértette a bérleti szerződés 5. pontját, ezért az alperes a bérleti szerződés 21. pontjára alapítva azonnali hatállyal megszüntette a szerződést. A felperes kötbérkövetelése megalapozatlan, mert a szerződés megszűnt, mielőtt a felperes a kötbérigényét érvényesíthette volna. Az alperes szerint csak akkor állhatna fenn a kötbérfizetési kötelezettsége, ha a szerződés szerinti teljesítési határidőt neki felróható okból mulasztotta volna el. Arra az esetre, ha a bíróság alaposnak találná a felperes kötbérigényét, kérte a kötbér mérséklését arra hivatkozással, hogy az érvényesített kötbér összege magasabb, mint az éves bérleti díj nettó értéke.

[17] Az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 158.100 euró főkövetelést és annak kamatait. Megállapította, hogy az alperes a felperes részére szerződéssel okozott kár megtérítésére köteles a felek között létrejött bérleti szerződés és a 2017. december 29. napján létrejött bérleti szerződés módosításának megszegése miatt.

[18] Indokolásában megállapította, hogy a felperes mindkét keresete a jog fennállása tekintetében, valamint a késedelmi kötbér iránti kereset összegében is alapos. Kifejtette, hogy a perben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes az ingatlan felújításának időtartama alatt nem működött együtt vele, amely miatt a szerződésmódosítás szerinti időpontban nem tudta a bérleményt a felperes birtokába adni.

[19] A meghallgatott tanúk vallomása alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az építési munkálatok során a bérlemény alapterülete csökkent, ezért az alperes felajánlotta a felperesnek a pince átalakítását, amelyben raktár és illemhely működött volna.

[20] A bérleti szerződés módosításának 4. pont (8) bekezdése alapján az alperesnek 2018. február 28. napjáig kellett volna közölnie a felperessel a raktárhelyiség ingatlanon belüli elhelyezkedését és annak a paramétereit, azonban a felperes erről legkorábban a 2018. augusztus 14-én (A/10.) megküldött e-mail üzenetből értesülhetett. Tekintettel arra, hogy az alperes által megbízott építésmérnök csak 2018. december 4-én nyújtotta be az építési engedély iránti kérelmét az elsőfokú építésügyi hatósághoz, ezért az alperes nem tudta a bérleményt a szerződésben kitűzött időpontban, 2018. szeptember 30-án a felperes birtokába adni. Ezzel a magatartásával az alperes megszegte a bérleti szerződés módosításában foglaltakat, mert az általa vállalt birtokbaadási határidőt nem tartotta be.

[21] Az elsőfokú bíróság a tanúk vallomásai alapján arra a megállapításra jutott, hogy az alperes a bérlemény ún. dobozkész állapotát akkor is megvalósíthatta volna, ha a felperes egyáltalán nem tesz eleget az adatszolgáltatási kötelezettségének, mert az alperes rendelkezésére álltak az ún. alapkiviteli tervek. A bírói gyakorlat szerint a jogosulti késedelemre való hivatkozás nem lehet formális ürügy, csak addig és olyan mértékben tagadható meg a munkavégzés, ameddig és amilyen mértékben a jogosulti késedelem valóban, ténylegesen megakadályozza, meggátolja a kivitelezőt a munkavégzésben.

[22] A perben kirendelt szakértől igazságügyi szakértő megállapításaira figyelemmel nem alapos az alperesnek azon hivatkozása, amely szerint a felperes nem tett volna eleget az alperes felé fennálló adatszolgáltatási kötelezettségének, mert nem a felperes magatartása, hanem az építési munkálatok nem tették lehetővé a felperes számára a belső építészeti tervek elkészítését. Az alperes a pince kialakítása miatt szükségessé vált építési engedély módosítását 2018. december 4. napján terjesztette elő az építésügyi hatóságnál, ezért legkorábban ettől az időponttól kezdődhetek volna meg az építési munkálatok, amelyek időtartamát az igazságügyi szakértő 11-12 hét közötti időtartamban határozta meg. Ennek alapulvételével a felperes által megbízott tervező legkorábban 2018. december 4. napját követően kezdhette volna meg a tervezési munkálatokat. Ezt megelőzően az alperes által hiányolt konyhatechnológiai tervet nem lehetett volna elkészíteni. Az elsőfokú bíróság ezért nem találta megalapozottnak az alperesnek a felperes közbenső szerződésszegésére történő hivatkozását.

[23] Az elsőfokú bíróság az alperesi felmondással kapcsolatban megállapította, hogy az nem határozza meg a felperes szerződésszegő magatartását, hanem csak olyan körülményváltozást jelöl meg, amely a bérbeadó jogos érdekeit sérti. Az alperes felmondásából nem derül ki, hogy a felperes milyen szerződésszegést követett el, amely megnyitná számára a jogviszony egyoldalú nyilatkozattal történő megszüntetésének a jogát. Az alperes felmondása ezért jogellenes, amely kizárja a célzott joghatás elérését, azaz a bérleti szerződés megszüntetését.

[24] Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződésszegő fél a kötbérfelelősség alól csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, előre nem látható és elháríthatatlan körülmény okozta. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján arra a megállapításra jutott, hogy a per tárgyát képező bérlemény a szerződés szerinti határidőre nem készült el és az alperes nem adott elő olyan okot, amellyel kimentette volna magát a szerződésszegés alól és ezzel mentesült volna a kötbérfizetési kötelezettségétől. A késedelem időszakára járó kötbér összege 158.100 euró. Az alperes nem adott elő olyan körülményt, amely a kötbér mérséklése körében érdemben értékelhető lett volna, ezért az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az alperes kötbér mérséklése iránti igényét.

[25] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét a kötbér vonatkozásában mind jogalapjában, mindösszezszerűségében megalapozottnak találta, ezért a keresetnek ebben a részében részítélettel döntött. A kártérítési kereset vonatkozásában arra a megállapításra jutott, hogy a kártérítés iránti jog megilleti a felperest, ezért e kereset tekintetében közbenső ítéletet hozott azzal, hogy a szerződésszegéssel okozott kártérítés mértékének megállapítása szakkérdés, amelynek tárgyában a tárgyalás a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 341. § (4) bekezdése alapján a rész- és közbenső ítélet jogerőre emelkedését követően folytatódhat.

[26] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását annak ténybeli és jogi megalapozatlansága miatt. Másodlagosan kérte a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének megváltoztatását és a felperes kötbér követelésének 40.000 euróra történő mérséklését. Harmadlagosan kérte a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá a felperes első- és a másodfokú perköltségben való marasztalását.

[27] Az alperes álláspontja szerint a fellebbezett ítélet törvénysértő és megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság hibás ténybeli alapból indult ki, az ítéletében okiratellenes tényállításokra alapítottnak állapította meg a felperes kötbér követelésének jogalapját. A per előkérdésének minősül az alperesi felmondás jogszerűségének megállapítása, amiben az elsőfokon eljáró bíróság mind a tanúvallomásokkal, mind az okirati bizonyítékokkal ellentétes ténymegállapításokhoz jutott és ezáltal a jogi konklúzió levonása is megalapozatlan.

[28] A bérleti szerződés alperesi felmondása jogszerű volt, az alperes a szerződés szerinti birtokbaadási kötelezettségét épp felperes felróható magatartása okán, a felperes közbenső szerződésszegése miatt nem tudta teljesíteni [Ptk. 6:4. § (1) bekezdés, Ptk. 6:150. § (1) bekezdés, Ptk. 6:186. §, Ptk. 6:213. §].

[29] A felmondás jogellenességéről az elsőfokú bíróság okiratellenesen foglalt állást, mivel a felmondás a jogos érdeket pontosan meghatározza. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a bizonyítékok értékelése során azon okirati bizonyítékokat, amelyek a felperes közbenső szerződésszegését igazolják, és erre az elsőfokú ítélet semmilyen magyarázatot nem is szolgáltat.

[30] Az elsőfokú bíróság nem észlelte tanú4 tanú okiratellenes állítását, amely szerint 2018. augusztusában tárták fel a homokkal betemetett pincét, holott erre az A/20. számú melléklet alapján már 2018. március 20. napja előtt sor került. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a raktárhelyiség ingatlanon belüli elhelyezkedéséről az alperes legkorábban 2018. augusztus 14. napján tájékoztatta volna a felperest, holott ezt a szerződéses kötelezettségét az alperes már 2018. február 26. napján teljesítette azzal, hogy tanú6 rendelkezésére bocsátotta az A/4. szám alatt csatolt alaprajzokat és metszeteket. Az, hogy az ingatlanon belül pontosan hol helyezkedjen el a raktárhelyiség, az nem az alperes egyoldalú döntésén, hanem a felperessel való megállapodáson is múlt, a konszenzus létrejöttének hiánya azonban nem értékelhető az alperes terhére. Az alperes a tárgyalások alapjául szolgáló, teljes földszinti alaprajzot elküldte, az, hogy egyoldalúan nem jelölte meg a raktárhelyiség területét az alaprajzon, nem értékelhető úgy, hogy nem biztosította a raktárhelyiség ingatlanon belüli elhelyezkedésére és egyéb paramétereire vonatkozó adatokat. Ezt maga a felperes sem tekintette szerződésszegő magatartásnak, hiszen a raktár elhelyezkedéséről folyamatos tárgyalásokat folytattak a felek, utóbb az ingatlanon belüli egyéb raktárhelyiség kialakítását elvetették, és a pince alternatíváját fogadták el kölcsönös egyetértéssel. Az A/20. és A/17. számú melléklet igazolja, hogy a raktárral a felperes már 2018. március 20. napjától tervezhetett. A szerződés 4. pont (8) bekezdése szerinti 2018. február 28-i határidő kizárólag a raktárhelyiség ingatlanon belüli elhelyezkedésére és egyéb paramétereire vonatkozó adatokra vonatkozik, azaz a bérleményt érintő tervezési feladatokra ez semmilyen akadályoztató körülményt nem jelenthetett.

[31] Az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte Szabó Gézának, az alperes gépész-műszaki ellenőrnek egy kiragadott tanúvallomását, amikor annak egy részletét tette a döntése alappillérvé, és megállapította, hogy az alperes a perbeli bérlemény ún. dobozkész állapotát akkor is megvalósíthatta volna, ha a felperes egyáltalán nem tesz eleget az adatszolgáltatási kötelezettségének, mert az alperes rendelkezésére álltak az ún. alapkiviteli tervek. Ez a téves konklúzió ellentmondásban áll a szakértő1 által készített igazságügyi szakértői vélemény 16. oldalán az 5. kérdésre adott utolsó részválasszal is, miszerint a megrendelői igények változása (így az olyan adatok hiánya/változása, mint lépcső elhelyezés, konyhapult elhelyezés) a „tervezési folyamatokra kihat, tervmódosítást kell eszközölni, mely változások esetleg az építmény más helyiségeire, helyiségkapcsolataira, esetleg szerkezeti kialakítására is hatással bírnak”. Mindebből és az A/18. számú melléklet szerinti felperesi kötelezettségvállalásból következik, hogy alperes semmilyen kiviteli tervet nem tudott biztosítani, ameddig felperesi igények változtak, vagy amíg nem kapott elégséges adatot. A rész- és közbenső ítélettel az alperes abba a helyzetbe került, hogy felperes kihasználhatta az alperes együttműködését, mivel az alperes tekintettel volt a felperesi igényekre és kívárta azokat (A/25.), majd jelen perben azzal szembesül, hogy valójában azt kellett volna tennie a szerződésszerű teljesítése érdekében, hogy a földszinti területet saját belátása szerint dobozkészre előkészíti.

[32] Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítélete a megállapított tényállás tekintetében hiányos, az általa csatolt okirati bizonyítékokat az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Az A/18. számú melléklet szerint a felperes 2018. február 2. napjáig vállalta, hogy konyhatechnológia tervet készített új alaprajzzal, elektromos-, gáz- és vízfogyasztási adatait rendelkezésre bocsátja a konyhatervező, elektromos tervező és klíma tervező elérhetőségével együtt. A felperes az ezt követő tavaszi találkozón a bérlemény gépészeti terveztetését is kifejezetten magára vállalta (A/19). Az A/16. számú melléklettel igazoltan a konyhatechnológia tervei 2018. decemberében sem álltak rendelkezésre, pedig alperes 2018. februárját követően folyamatosan kérte az adatszolgáltatást (A/4.), (A/20.), (A/17.), (A/12.), (A/25.). Az A/20. melléklet szerint 2018 március 20. napján a felperes már pincével kalkulált, de még nem tudta eldönteni annak funkcióját. 2018 március 22-én a felperes az alperes türelmét kérte, míg a konyhatechnikusok elküldik az új terveket (A/8). tanú3 tanúvallomása is igazolja, hogy amíg a gépészeti terv nem állt rendelkezésre, addig az alperes a kivitelezést nem tudta elkezdni. Mindebből következik, hogy az alperes a földszinti területen a munkafolyamatokat megkezdhetette volna, ha és amennyiben 2018. február 2. napjáig a felperes az általa vállalt konyhatechnológiai tervet megküldi.

[33] Az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta, mi vezetett el azon ténybeli alaphoz, hogy a pince miatt szükségessé vált hatósági engedélyt csak 2018. december 4. napján nyújtotta be az alperes az építésügyi hatósághoz. Az A/18. számú melléklet szerint a bérlemény új alaprajzának az elkészítése a felperest terhelte. Indokolás hiányában nem világos, hogy az elsőfokú bíróság miért jutott arra a következtetésre, hogy tanú1 tervező legkorábban 2018. december 4. napját követően kezdhette volna meg a tervezési munkákat. Ezzel szemben az A/3. és A/4. számú mellékletek együttesen alkalmasak arra, hogy egy tervezőprogram segítségével könnyedén kiadjanak egy méretarányos alaprajzot, amelyet szakértől igazságügyi szakértő is alátámasztott. Másrészt tanú4 tanú vallomása szerint tanú1nak előre egyeztetett időpontban személyesen is lehetősége lett volna méréseket végeznie. tanú1 tanúvallomása a munkaterület megközelíthetlenségét illetően a felperes törvényes képviselőjének nyilatkozatával ellentmondásban áll, utóbbi szerint a pince megközelíthető volt. tanú1 és tanú6 tervezői szakképzését egy lépcső vagy új pincehelyiség tervezése meghaladta, ez azonban nem értékelhető az alperes terhére annak okán, hogy az új alaprajz megtervezését a felperes vállalta.

[34] Az elsőfokú bíróság a konyhatechnológiai terv vonatkozásában is megalapozatlan ténymegállapítással élt, miszerint 2018. december 4. napját megelőzően az alperes által hiányolt konyhatechnológiai tervet nem lehetett volna elkészíteni, figyelemmel arra is, hogy a módosított építési engedélyt ekkor nyújtották be az építésügyi hatósághoz. Nem világos, hogy milyen összefüggésben áll egy földszinti területet érintő konyhatechnológiai tervezési munka és bármilyen földszinti területet érintő munkavégzés egy kialakításra kerülő teljesen más funkciót betöltő pincehelyiségre vonatkozó hatósági engedély benyújtásának a dátumával. Amennyiben a felperes legalább a földszinti konyhatechnológiai tervet biztosította volna, akkor az alperes legalább a földszinti gépészeti munkákat el tudta volna kezdeni. Az, hogy a pincével kapcsolatos munkákat a hatósági engedélyt megelőzően nem lehetett megkezdni, nem jelenti azt, hogy a bérlemény földszinti területén a munkavégzés,

kiváltképp a tervezéshez szükséges méretek felvétele ne lett volna kivitelezhető. Nem bizonyított és az indokolási kötelezettségének sem tett eleget az elsőfokú bíróság akörben, hogy mi miatt zárható ki az alperes fölszíni bérlemény területen végezhető munkavégzése, milyen gátló körülmény az, amely a földszinti terület dobozkész állapotának elérését akadályozta volna.

[35] Az elsőfokú bíróság a felperes adatszolgáltatásának hiányáról szóló tanúvallomásokat nem vette figyelembe, holott azok a felperes szerződésszegő magatartását támasztják alá. Az A/20. és A/19. számú mellékletek egyértelműen alátámasztják, hogy a felperesnek módjában állt 2018. március 20. napjától szabadon, a változó elképzeléseinek megfelelően tervezettni a pince területével, azonban annak lépcsőjéről a felperesnek még 2018. augusztus 31. napján sem sikerült konkrét döntést hoznia. Az alperes törekedett a tervek felperes által jóváhagyott véglegesítésére (A/10.), azonban a felperes utolsó tervmódosítása 2018. október 16. napján érkezett (A/15.). Az okirati bizonyítékokból kitűnik, hogy a felperes öt hónapig nem tudott döntést hozni a lépcsőt illetően és több mint hét hónapjába telt az eredeti februári határidőhöz képest a végleges alaprajzot az alperes rendelkezésére bocsátani, a konyhatechnológiai tervet pedig nem küldte meg.

[36] A bérlemény új alaprajzának elkészítése a felperest terhelte (A/18.), amelyet a felperes 2018. október 16. napján bocsájtott az alperes rendelkezésére, így az alperesnek alapterv hiányában a kivitelezést és a pincéhez szükséges engedélyeztetési eljárást nem állt módjában megkezdeni. A felperesnek csak designer tervezői voltak, konyhatechnológus elérhetőséget alperesnek sosem adott át, ahogy 2018. október 8. napján gépészeti és villamos tervezők elérhetősége sem állt az alperes rendelkezésére (A/19.). Ettől eltérő álláspontot fogadott el az elsőfokon eljáró bíróság azáltal, hogy nem a bérlemény munkafolyamatait érintően vizsgálta a felperes adatszolgáltatási kötelezettségét, hanem az egész szállodát (ingatlant) érintő munkálatokat vette figyelembe, ok-okozati összefüggés nélkül és azokból vélt konklúziót levonni a bérleményre vonatkozóan. Az, hogy a szálloda egészének felújítási munkálata a kezdetben kitűzött célhoz képest két évvel eltolódott és ez a hatósági eljárásokra volt visszavezethető, teljesen irreleváns, mivel nem állítható összefüggésbe azzal, hogy a bérleményre nézve ez késedelmet okozott volna. A szálloda munkálatainak befejezésétől függetlenül a bérlemény üzemelhetett volna rendeltetés szerinti célja szerint. Amennyiben a felperes a pince alternatívájának felmerülését követően 2018. márciusában pontos igénymegjelöléssel élt volna és terveztetett volna, úgy az alperes nyilvánvalóan prioritizálta volna ezen területen zajló munkafolyamatok elvégzését és módjában állt volna szerződésszerűen a dobozkész állapotot biztosítva a bérleményt átadnia felperesnek.

[37] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat helytelenül értékelte, azokat okokozati összefüggés feltárása nélkül összemosta, amelynek eredményeként az elsőfokú ítélet megalapozatlan és a tanúvallomásokkal, illetve okirati bizonyítékokkal ellentétes.

[38] Annak indokául, hogy négy hónap telt el 2018. szeptember 30. napját követően az írásos felmondásig, a téves utalás ténye szolgál, miszerint egy havi kötbérvételezés adminisztrációs hiba folytán lett kiutalva a felperesnek. Mindkét peres fél tévedésben állt

2018 decemberéig, amikor a „következő” kötbérkövetelés alperes törvényes képviselője tudomására nem jutott. Az alperes 2019 januárjában még mindig az együttműködés jegyében igyekezett a felperes tudtára hozni, hogy kötbérkövetelését nem tartja megalapozottnak, mert a késedelmet az információszolgáltatási késedelme és változtatási igényei okozták, azonban a felperes ezt tudomásul venni és a bérleti szerződést módosítani nem kívánta.

[39] A szerződés szerinti teljesítés a felperes közbenső szerződésszegése okán hiúsult meg. Ez tartalmilag kimeríti a szerződés 5. pontjának felperesi megsértését, ami jogkövetkezményként megvalósítja a szerződés 21. pontja szerinti automatikus szerződésbontást, egyúttal a Ptk. 1:4. § (2) bekezdése alapján kizárja a felperes kötbérkövetelésének jogalapját. A felperes az A/18. melléklet szerinti kötelezettségét megszegte azzal, hogy többszöri felszólítás ellenére sem szolgáltatva az átalakításhoz szükséges információkat. A felperes az adatok megküldését jogos ok nélkül tagadta meg, ezért az alperes megszüntette a szerződést, a felmondást szóban és írásban is többször közölte. Az alperesi törvényes képviselő személyes meghallgatásakor elmondta, hogy a felmondás oka az együttműködés hiánya volt. A bérleti szerződés 21. c) pontja tartalmazza, hogy a bérbeadó azonnali hatállyal jogosult a bérleti szerződést megszüntetni, ha a bérleményben a bérlő, illetve azon személyek, akiknek magatartása a bérlő érdekkörébe tartozik olyan magatartást tanúsítanak, amely zavarja a bérbeadó, illetve a többi bérlő tevékenységét és nyugalma. egyéb érdekelt az A/13. számú melléklettel bizonyítottan zavarta az alperest az ingatlan felújítását érintő engedélyezési-eljárást intéző tervezőcsapattal való kapcsolattartásban, többször minősíthetetlenül beszélt alperes törvényes képviselőjével, amellyel zavarta a nyugalma, továbbá gátolta az ingatlan felújításának gépészeti tevékenységét is azzal, hogy konyhatechnológia tervet nem bocsájtotta rendelkezésre. Továbbá azzal, hogy az együttműködési kötelezettségének a felperes nem tett eleget, akadályozta az alperest a szerződés szerinti teljesítésében, és ezt követően kötbérkövetelésével a nyugalma is zavarta. A közbenső szerződésszegés ténye indoklási kötelezettség nélkül automatikus és azonnali hatállyal beálló szerződésbontást eredményez.

[40] Az alperes arra az esetre, ha az ítéltábla a bérleti szerződés szerinti automatikus szerződésbontást bármilyen okból nem tartaná elfogadhatónak, úgy a Ptk. 6:140. §-a szerinti jogkövetkezményre hivatkozott a felperes közbenső szerződésszegése nyomán. Kérte az alperes felmondását legkésőbb a 2019. február 28. napjától joghatályos felmondásnak értékelni és az alperest mindennemű kötbérfizetési kötelezettsége alól mentesíteni.

[41] Az alperes a felperes kártérítési keresetével összefüggésben előadta, hogy nem okozott jogellenesen kár a felperesnek, mert birtokbaadási kötelezettségének a felperes közbenső szerződésszegése okán nem tudott eleget tenni. A felperes kárigénye a Ptk. 6:520. § a) pontja alapján sem alapos, mert a felperes a pince átalakításával járó időbeli csúszáshoz hozzájárult.

[42] A másodlagos fellebbezési kérelme körében az alperes előadta, hogy elsődlegesen jogalapjában vitatja a felperes kötbérkövetelését. Ha jogellenes is volt az alperes felmondása – amely nem a késedelmi kötbér, hanem a kárfelelősség terjedelmére kiható jelentőséggel bír

–, az alperes írásos felmondásának napjától a felperes a bérlemény visszaszolgáltatásában, annak birtokba vételében jóhiszeműen nem bízhatott és nem is bízott, ahogy az Adó- és Könyvszakértői iratanyaghoz csatolt mellékletek tanúsága szerint 2019. augusztus 13-ára már új bérleménnyel rendelkezett a cím7 szám alatt. Megállapítható, hogy a szerződést a felmondást követően maga a felperes is meghiúsultnak tekintette, hiszen 7.000.000 forint értékben 15 éves bérleti jogot vásárolt, az új bérlemény tekintetében marketing tevékenységet végzett 1.500.000 forint értékben és a perbeli bérlemény területén használt ingóságait 2019. május 24-én leselejtezte 3.622.515 forint érteken. A felperes a keresetleve 18. oldalának 73. pontjában maga is elismeri, hogy a bérleti szerződést meghiúsultnak tekintette és nem bízott az alperes későbbi teljesítésben. Mindebből következik, hogy késedelmi kötbér követelése, valójában a valós teljesítés követelésének a hiányában sem állhatott fenn, ezért legfeljebb meghiúsulási kötbért követelhetett volna a szerződés 10. pontja szerint 40.000 euró értékben. Az elsőfokú bíróság megállapításával szemben a felperes „gazdasági ellehetetlenülésnek” közelében sem állt, ahogy 42 hónapon át a bérlemény birtokát sem állt szándékában visszavenni.

[43] A kötbér mérséklése iránti kérelme kapcsán az alperes hivatkozott az ellenkérelmében foglaltakra és kiemelte, hogy a bérleti díj értékéhez képest a kötbér értéke jelentősen eltúlzott, és ezért az arányosság mércéje szerint a kötbér csökkentése indokolt, különös figyelemmel a BDT2012. 2706. számú döntésben foglaltakra.

[44] Az alperes a harmadlagos fellebbezési kérelme körében előadta, hogy az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítélete a bérlemény területi változásairól semmilyen konkrét tényállítást nem tartalmaz. Ennek azért kell jelentőséget tulajdonítani, mert a 2017. június 1. napján kelt bérleti szerződés 9. és 10. pontjai szerint az alperes jogosult volt a bérlemény 25%-át nem meghaladó területcsökkentésre, míg a bérleti szerződés módosítása 4. (8) pontja szerint köteles volt legalább 20 m² alapterületű raktárhelyiséget biztosítani a felperes részére. Az elsőfokú rész- és közbenső ítélet indoklása nem tartalmaz arra vonatkozó állítást, hogy a bérleti szerződés szerint mekkora területet kellett az alperesnek „dobozkészen” a felperes számára biztosítani 2018. szeptember 30. napjáig annak tükrében, hogy lehetősége volt elvenni 24,9 m²-t. Ennek ugyanakkor csak akkor van jelentősége, ha az ítéltábla nem fogadná el azt az alperesi tényelődést, hogy a felperes a később felmerült pince alternatíváját kifejezetten elfogadta, és azzal már felperes tervezője 2018. március 20. napjától tervezhetett. Ezáltal alperes álláspontja szerint a felek között egy újabb konszenzusos megállapodás jött létre. Az alperes hivatkozott továbbá szakértői igazságügyi szakértő szakvéleményének aggályos mivoltára, mivel az a szakértői törvényben előírt ok-okozati összefüggések feltárásának és levezetésének nem tesz eleget.

[45] A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének helybenhagyását és az alperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását. Elsőfokú perköltségét bruttó 10.033 euróban, másodfokú perköltségét bruttó 5.020 euróban jelölte meg.

[46] Álláspontja szerint az alperes fellebbezési előadása két, egymást jogi és logikai értelemben is kizáró hivatkozást tartalmaz, hiszen ha az alperes felmondása jogszerű volt, úgy az alperesnek már nem állt fenn a birtokbaadási kötelezettsége felperes felé, mivel felmondása miatt a szerződés megszűnt. Ez esetben tehát a felperes közbenső szerződésszegése már irreleváns. Ettől függetlenül az alperes felmondása nyilvánvalóan szerződés- és jogellenes volt, valamint a felperes nem követett el közbenső szerződésszegést.

[47] Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződésre vonatkozó 2019. február 25-i alperesi felmondás kapcsán helyesen foglalt állást. A felmondás előtt az alperes teljesített a felperes felé egyhavi, 3.100 euró összegű késedelmi kötbért, amellyel elismerte a késedelmének a tényét, illetve a kötbér mértéket sem tartotta eltúlzottnak, tehát megerősítette a kötbér mértékét is. Ezen teljesítése körében az alperes részéről bizonyított tévedés fel sem merült. Emellett a felmondás nemhogy nem tartalmazza azt a felperesi szerződésszegést, amelyre az alperes jelen perben hivatkozik, hanem annak indoka kifejezetten a „szerződés megkötését követő, alperes érdekét sértő körülményváltozás” volt. Tehát túl azon, hogy a felperes ténszerűen nem követett el közbenső szerződésszegést, erre hivatkozás a felmondó nyilatkozatban nincs.

[48] A fellebbezés okfejtése nem érhető a pincével kapcsolatosan. Az A/4. melléklet állított, de nem igazolt megküldése nem igazol semmit, és a perszakértői vélemény aggálytalan volt a körben is, hogy a pince az eredetileg tervezett lineáris lépcsőlejárattal, a földemmagasság miatt életveszélyes volt. A per egyéb körülményei miatt irreleváns, de a felperes ennek ellenére tanúl tanúvallomásaival igazolta, hogy a belsőépítészeti tervezést a szükséges adatok, az építési készültségi fok híján nem tudta megkezdeni, a perszakértő pedig a véleményével igazolta ennek indokoltságát és azt, hogy a felperes semmiben sem gátolta az alperesi kivitelezést. tanú3 vallomása szintén a felperes álláspontját igazolja. A szakvélemény szerint alpméretek hiányában a belsőépítészeti tervek nem készíthetőek el, és az alperes által hiányolt adatok hiányában is befejezhető lett volna a kivitelezés.

[49] Az alperes által hivatkozott A/18. mellékletben szó sincs arról, hogy a felperes vállalta volna az ott írtakat. Azokat az alperes igényelte, azonban annak teljesítése alaprajz és méretek hiányában nem volt lehetséges. Az építési napló szerint a helyiség bontása 2018 augusztusában kezdődött, ami az alpméretek meglétét önmagában kizárja, ezért a felperes adatszolgáltatása is kizárt volt. A bontáshoz konyhatechnológiai terv nem szükséges, így a kivitelezés késedelmes megkezdése kizárólag az alperes mulasztása volt. Az alperes fellebbezésében összemosza az üzlet belsőépítészeti alaprajzát a kiviteli tervek alaprajzával. Fel sem merült, és fel sem merülhetett, hogy a lépcsőt a felperes terveztesse meg, erre a belsőépítésznek értelemszerűen jogosultsága sem volt. tanú7 egyértelműen nyilatkozott, hogy nem álltak rendelkezésre megfelelő adatok, tervek a felperes számára az üzlet technológiai, berendezési terveinek elkészítéséhez, míg tanú1 előadta, hogy a helyszínen a helyiség állapota miatt nem volt lehetőség méretvétetre. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy alaptalanul hivatkozott az alperes a felperes közbenső szerződésszegésére.

[50] A felperes a pincéhez vezető lépcsővel kapcsolatban előadta, hogy a pince ötlete az alperestől eredt, annak a kiviteli tervekbe történő bevonása, tervezése értelemszerűen alperesi feladat volt, amelyet az alperes egy egyenes lépcsővel életveszélyes módon tervezett meg, majd belátva az elképzelése tarthatatlanságát egy 90 fokban tört lépcsőt valósított meg. A 2018. augusztusi bontási munkák megkezdésére a lépcső kérdése sem volt kihatással.

[51] A felperes szerint részben valótlan, részben téves az alperes azon álláspontja, amely szerint az elsőfokú íráság az egész szálloda munkálatait vizsgálta, nem a közvetlen bérleményt. Az építési napló alapján nyilvánvaló volt, hogy az egész kivitelezés, az épület teljes terjedelmét illetően, több éves késedelembe van, amelyet az elsőfokú bíróság alappal értékelt az ítéletében. Megalapozott az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, amely szerint az építési – ténylegesen akkor még bontási – munkák nem tették lehetővé a felperes számára a belsőépítészeti tervek elkészítését.

[52] Az alperesi fellebbezésnek az egy havi kötbér teljesítéséhez fűzött magyarázata nem vehető komolyan, az alperes soha nem hivatkozott a Ptk. szerinti tévedésre, és soha nem követelte vissza felperestől a teljesített kötbér összegét.

[53] A fellebbezésnek a bérleti szerződés mintegy automatikus „szerződésbontására” irányuló hivatkozása megalapozatlan, a magyar jog nem ismeri a felek akaratától, nyilatkozatától független „szerződésbontást”. Az alperes fellebbezési érvelése következetlen, mert hol felmondásról, hol a szerződés automatikus felbontásáról beszél. egyéb érdekelt egyébként nem a felperes képviselője, állított magatartása nem nyert bizonyítást és irreleváns.

[54] Ellentmondásos az alperesi előadás akkor, amikor egyszerre állítja a felperes mint károsult beleegyezését a munkálatok elhúzódásába, és a felperes közbeni szerződésszegéssel megvalósított késedelmét.

[55] A másodlagos fellebbezési kérelem körében a felperes kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes semmilyen körülményt nem adott elő a kötbér mérséklése körében. A kötbér mértéke nyilvánvalóan nem eltűzött sem a tényállás, sem pedig a vonatkozó bírói gyakorlat szerint, azonban értékelhető tény- és jogelőadás hiányában fel sem merülhetett a mérséklés mérlegelése sem. A fellebbezésben előadottakra az alperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, a leírt körülmények egyébként sem mentesítik az alperest a kötbér megfizetése alól. Az a hivatkozás, hogy a kötbér-igény több, mint a bérlemény nettó bérleti díja, önmagában súlytalan, hiszen a kötbér mint átalány-kártérítés funkcionál, a bérleti díj és a kötbérmérték nem áll kapcsolatban egymással. Az elsőfokú bíróság helyesen észlelte, hogy az alperes által 9 hónapra fizetett 40.000 euró havi 4.444 eurónak felel meg, amely jóval több, mint a havi kötbér mértéke.

[56] A felperes a harmadlagos fellebbezési kérelem vonatkozásában azt emelte ki, hogy nincs jelentősége a visszaadandó bérlemény pontos méretének, mert semmilyen bérleményt nem adott a felperes birtokába. szakértől szakvéleménye alapos volt, a szakértő azt kiegészítette, írásban és két alkalommal tárgyaláson is.

[57] Az alperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételében kiemelte, hogy elsődleges érvelése szerint a felperes közbenső szerződésszegő magatartása miatt – a mérnöki projektek, tervek nem kerültek az alperes birtokába az A/18. számú melléklet szerint – és ezt követő megalapozatlan kötbérkövetelése miatt az alperes felmondta a köztük lévő bérleti szerződést, így egymásnak nem ellentmondva állítható, hogy a felperes közbenső szerződésszegése okán birtokbaadási kötelezettség sem terhelte az alperest. A jogszerű felmondás előfeltétele volt a felperesi szerződésszegés és ezen szerződésszegő magatartásnak lett a felmondás az okozata, ami alapján megalapozatlan a felperesi kötbér követelés és birtokbaadási kötelezettség sem terhelhette az alperest.

[58] A felperes előadásával szemben az A/27. számú mellékletek alapján az alperes egyértelműsítette felmondása indokát és arra egyértelműen, a felperes szerződésszegő magatartását megjelölve visszautalt. A bérleti szerződés 21. pontjában szereplő szerződésbontás kifejezést a magyar jog valóban nem ismeri, de a Ptk. 6:8. § (1) bekezdéséből kiindulva a szerződő felek akarata a jogviszony megszüntetésére vonatkozott. Nem elvárható, hogy a „szerződésbontás”, „felmondás”, vagy a „szerződéses jogviszony megszüntetése” jogi kategóriák közötti különbségekkel egy nem jogi egyetemet végzett ügyvezető pontos ismerettel bírjon, azonban a szándéka pontos kifejezésének alátámasztására alkalmas.

[59] Az alperes állítása szerint az építési napló azon tény igazolására alkalmas, hogy a szállodában az átalakítási munkálatok 2018. évben megkezdődtek, a munkavégzés a szálloda különböző szintjein párhuzamosan zajlott. Mindebből következik, hogy adott esetben a munka átcsoportosításának lehetőségét jóhiszeműen nem lehet kizárni, azaz azt, hogy az alperes 2018 márciusában át tudta volna strukturálni a munkavégzést a bérlemény területére, ha a felperes együttműködő és szerződésszerű magatartást tanúsít.

[60] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[61] Az elsőfokú bíróság részítéleti rendelkezése a kötbér iránti kereseti kérelemnek helyt adott, míg közbenső ítéleti rendelkezése a szerződésszegéssel okozott kár megtérítése iránti kereset jogalapját állapította meg.

[62] Az alperes fellebbezése az elsőfokú rész- és közbenső ítélet részítéleti rendelkezését illetően nem alapos. A fellebbezés a közbenső ítéleti rendelkezéssel szemben annyiban alapos, hogy a közbenső ítélet érdemi felülbírálatra nem alkalmas, ezért azt az ítéltábla a Pp.

380. § c) pontja alapján, orvosolhatatlan formai hiányosságot eredményező eljárási szabálysértés miatt hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben körben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[63] Az alperes harmadlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti teljes hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az eljárás teljes, a részítélettel elbírált kereseti kérelem tárgyára kiterjedő megismétlése lenne szükséges. Az alperes eljárási szabálysértésként a tényállás feltáratlanságára és a perben kirendelt szakértől igazságügyi szakértő szakvéleményének aggályosságára hivatkozott. Az elsőfokú bíróság azonban a részítélettel érintett körben a tényállást kellően feltárta, és – a későbbiekben kifejtettek szerint – a részítéleti rendelkezéshez szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, így a szakértői bizonyítás kiegészítése vagy megismétlése a rendelkezésre álló aggálytalan műszaki szakértői vélemény mellett nem szükséges. Az elsőfokú határozat részítéleti rendelkezésének hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértés tehát nem történt, a kötbér iránti kereseti kérelem vonatkozásában a részítélet hozatalának a Pp. 341. § (1) bekezdése szerinti feltételei is fennálltak.

[64] Az elsőfokú bíróság a kötbér megfizetésére irányuló kereseti kérelem tárgyában a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a részítéleti döntésével egyetértett, annak jogi indokait az alábbiak szerint pontosítja.

[65] A felperes kötbér iránti követelésével kapcsolatban azt kellett vizsgálni, hogy az alperes a saját szerződésszegését illetően alappal hivatkozik-e a felperes közbenső szerződésszegésére. Amennyiben a felperes olyan közbenső szerződésszegése megállapítható, amely akadályozta az alperes szerződésszerű teljesítését, úgy az kizárja az alperes késedelméből eredő jogkövetkezmények, így a késedelmi kötbér alkalmazását. Az alperes a felperes közbenső szerződésszegését arra alapítottan állította, hogy a felperes nem tett eleget együttműködési kötelezettségének azzal, hogy nem készítette el időben a vállalt tervezési feladatait, illetve nem szolgáltatott konyhatechnikai tervet és egyéb adatokat a bérlemény felújításához. A felperes közbenső szerződésszegésének bizonyítása a perben az alperest terhelte.

[66] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok, tanúvallomások és az igazságügyi műszaki szakértői vélemény adatai alapján helyesen foglalt állást arról, hogy a felperes részéről közbenső szerződésszegés nem állapítható meg.

[67] A felek között létrejött bérleti szerződés módosítás 4. pontjának (3) és (8) bekezdése szerint az alperes vállalta, hogy egyrészt az ingatlan felújításával 2018. szeptember 30. napjáig végez, másrészt egy legalább 20 m² méretű raktárhelyiséget biztosít a felperes részére, amelynek elhelyezkedésére és egyéb paraméterei vonatkozó adatokat 2018. február

28. napjáig a felperes részére átadja. Tény, hogy az ingatlan és annak részként a bérlemény felújítása határidőre nem történt meg, így az alperes a bérleményt nem tudta birtokba adni. A felek levelezéséből és a tanúvallomásokból kitűnik, hogy a felek között folyamatos egyeztetések zajlottak a bérlemény, illetve a pincehelyiség kialakításáról. Az alperes a perben a bérlemény felújítási munkálatainak elhúzódását a felperes mulasztásával indokolta, ezt azonban a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai nem támasztották alá.

[68] Az ítéltábla az épület felújítási munkálatainak késedelme kapcsán kiemeli, hogy az alperesi ügyvezető, tanú8 úgy nyilatkozott, hogy a szálloda teljes átalakítása 2020. július 24. napjára fejeződött be (30. számú jkv. 7. oldal), illetve hogy építésügyi korlátozások vezettek ahhoz, hogy nem tudták szeptember 30. napjáig a perbeli helyiséget a felperes birtokába bocsátani (40. számú jkv. 2. oldal) Hivatkozott arra is, hogy a csúszást a pince kialakítása okozta (30. számú jkv. 8. oldal). Ezzel összhangban nyilatkozott tanú4 alperesi építésvezető, aki szerint a munkálatok elhúzódása a hatósági eljárásokra és a bontási munkálatok csúszására volt visszavezethető (35. számú jkv. 3. oldal) és elmondása szerint 2018 júniusáig csak bontási munkálatokat végeztek (35. számú jkv. 4. oldal). Mindehhez képest – különösen a szálloda 2020. évi átadására – kétséges tanú8 azon nyilatkozata, hogy amennyiben a felperes 2018. július elején jóváhagyta volna a terveket, akkor 2018 szeptemberében át tudták volna adni a helyiséget (40. számú jkv. 3. oldal), ugyanakkor ennek a körülménynek a későbbiekben kifejtettek szerint nincs jelentősége. Az alperesi nyilatkozatok azt támasztják alá, hogy az egész beruházás és annak részeként a bérlemény felújítása is a felperestől független okokból késett.

[69] Azt az alperesi fellebbezés alappal kifogásolta, hogy a pincehelyiség „felfedezésének” és a felperes részére történő felajánlásának időpontját az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg tanú4 egyik nyilatkozata alapján (35. számú jkv. 3. oldal), mert az nyilvánvalóan nem 2018 augusztusában, hanem 2018 februárjában történt, ahogy azt a tanú maga is többször helyesen előadta (35. számú jkv. 4. oldal, 40. számú jkv. 7. oldal). Mindebből azonban nem következik, hogy a felújítás a felperesnek felróható okból szenvedett volna késedelmet. Az alperes törvényes képviselője és tanú2 alperesi művezető egybehangzóan adták elő, hogy a pince átalakítása érdekében az építési engedély módosítását 2018. december 4. napján adták be azzal, hogy a tervet kizárólag a pince miatt kellett módosítani, és az engedélyt az alperes 2019. februárjában kapta meg (31. számú jkv. 3. és 9. oldal). Az alperes maga is elismerte, hogy az építési engedély módosítása iránti kérelem beadásához nem volt szükség a felperes aláírására, így alaptalan és irreleváns az a hivatkozás, hogy az engedélyt a felperes csak késve, 2018 októberében fogadta el. Az alperes vállalta, hogy a felperes részére a bérlemény részeként további rakteret biztosít, amelyet a felperes beleegyezése mellett a pincehelyiség átalakításával kívánta megvalósítani, így az ehhez szükséges munkálatok és az azokat feltételező hatósági eljárások időigénye az alperes érdekkörébe tartozó körülmény. A perben nem merült fel olyan adat, hogy a felperes az építési engedély módosítására irányuló hatósági eljárásban szerepet játszott volna. Az ítéltábla megjegyzi, hogy nem értett egyet az elsőfokú bírósággal abban, hogy az építési engedély módosításáig a bérleményben építési munkálatok ne lettek volna végezhetőek, mivel az alperes eleve építési engedély alapján kezdte meg a felújítást, tehát az építési engedély módosításának ebből a szempontból nem volt jelentősége.

[70] A vita a felek között ezen túlmenően abban a kérdésben alakult ki, hogy a felperesnek rendelkezésre állt-e és mikortól olyan megfelelően méretezett vagy megfelelő tervezőprogrammal felhasználható alaprajz a bérleményről, amely alapján a szükséges belsőépítészeti, konyhatechnikai és gépészeti tervezést elvégezhetette. A perben kirendelt szakértől szakvéleménye alapján az alperes által hivatkozott A/3. és A/4. szám alatt csatolt alaprajzok nem alkalmasak arra, hogy azokból méretarányos berendezési tervrajz készüljön, mert a rajz a méreteket torzítva adja vissza, így a belsőépítészeti tervek pontos alaprajzi és magassági méretek hiányában ilyen adatszolgáltatás mellett tervezőprogram alkalmazásával sem voltak elkészíthetőek. Az aggálytalan szakértői véleményre tekintettel megalapozatlan az az alperesi hivatkozás, hogy a megküldött, méretezés nélküli tervrajzok alapján a felperesnek el kellett volna tudni készítenie a szükséges belsőépítészeti, konyhatechnikai és gépészeti terveket.

[71] Az ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel megjegyzi, hogy az alperesi előadással szemben a felperes az A/18. számú iratban nem vállalt semmilyen terv vagy alaprajz készítést, a hivatkozott levélben ugyanis csupán az alperes kéri a felperest a szükséges tájékoztatás megküldésére. Az alperesi állítással szemben az A/19. szám alatt csatolt levelezés sem tartalmaz a felperes részéről kötelezettségvállalást. Ugyancsak megalapozatlan az az alperesi hivatkozás, hogy a felperest terhelte volna a pincéhez tartozó lépcső tervezése, ilyen kötelezettség a rendelkezésre álló adatokból nem vezethető le, és – az alperes állításával szemben – a szakértői véleményből sem következik. Az alperes által a szakvéleményből kiragadott szakértői megállapítás, miszerint az alaprajz készítésének része a lépcső tervezése is, a kiviteli tervek részét képező, építész alaprajzra vonatkozik, míg a felperes által megbízott belsőépítész feladata szerkezeti elemekre nyilvánvalóan nem terjedhetett ki.

[72] Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy az alperes a felperes közbelső szerződésszegését nem bizonyította. A felperesi szerződésszegés hiányában az alperes saját szerződésszegésének jogkövetkezményei alól nem mentesülhet. Az alperes nem vitásan nem adta birtokba a szerződés szerint 2018. szeptember 30-ig a bérleményt, ezzel késedelembe esett, amelynek következményeként a felek a bérleti szerződés módosításának 4. pont (6) bekezdésében napi 100 euró kötbért kötöttek ki. Az elsőfokú bíróság okszerűen tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek, hogy az alperes a 2018. októberére vonatkozó késedelmi kötbér megfizetésével a késedelembe esés, illetve a szerződésszegésért való felelősség tényét elismerte. Az alperes törvényes képviselője utóbb semmilyen érthető magyarázattal nem tudott szolgálni arra nézve, hogy ha vitatta a felperes kötbérigénye jogalapját, akkor miért tett eleget fizetési kötelezettségének. Azt pedig, hogy a felperes a késedelemhez, illetve a bérlemény átadási határidejének módosításához hozzájárult volna, az alperes csak állította, de nem bizonyította.

[73] Az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra is, hogy miután a felperes részéről szerződésszegés nem állapítható meg, az alperes 2019. február 25. napján közölt és a felperes szerződésszegő magatartására alapított felmondása jogellenes, ennél fogva a szándékolt joghatás kiváltására nem alkalmas. Az ítéltábla megjegyzi, hogy a fellebbezésnek a bérleti szerződés automatikus „felbontására” irányuló hivatkozása ezt megalapozó jogszabályi rendelkezés hiányában akkor sem lenne alapos, ha a felperes részéről a szerződésszegés

megállapítható lenne. Az alperes által közölt felmondásban foglalt nyilatkozat ugyanakkor a Ptk. 6:183. §-a szerint a teljesítés megtagadásának minősül. Az alperes fellebbezési érvelése annyiban helytálló, hogy a felmondó nyilatkozat közlését követően a felperes nem számíthatott a bérlemény visszaszolgáltatására, mert ezt a teljesítést megtagadó nyilatkozat kizárta. Ebben az esetben ugyanakkor a Ptk. 6:183. §-a alapján a felperest megillette a választás joga, hogy a késedelem vagy a szolgáltatás lehetetlenné válásának következményét kívánja alkalmazni. A felperes a keresetlevele 19. oldalán a kártérítési követelése jogalapjaként a Ptk. 6:180. § (2) bekezdését és 6:154. § (3) bekezdését egyaránt megjelölte, a 10. sorszám alatt érkezett válasziratának 9. oldalán pedig egyértelművé tette, hogy a teljesítés megtagadásának jogkövetkezményeként a Ptk. 6:183. §-a alapján a késedelem jogkövetkezményét kéri alkalmazni. Az alperes ezért a szerződés idézett rendelkezése alapján a bérleti szerződésben kikötött teljes időtartamra nézve köteles a kötbér megfizetésére.

[74] Az ítéltábla a kötbér mérséklésére irányuló másodlagos fellebbezési kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság indokaival teljes egészében egyetértett, ezért azokra a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján csak utal. Az alperes a fellebbezésében sem hozott fel olyan körülményt vagy indokot, amely a szerződésben kikötött kötbér eltúlzottságát támasztotta volna alá.

[75] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletének részítéleti rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint helybenhagyta. Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéleti rendelkezésének értelemzavaró megfogalmazását az egyértelműség érdekében pontosította.

[76] Az elsőfokú bíróság közbenső ítéleti rendelkezését ugyanakkor a Pp. 380. § c) pontja alapján orvosolhatatlan formai hiányosság folytán hatályon kívül kellett helyezni és az elsőfokú bíróságot ebben a körben új eljárásra és új határozat hozatalára kellett utasítani. Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 346. § (4) bekezdését azzal, hogy a határozata nem tartalmazza a kártérítés iránti határozott kereseti kérelem ismertetését, illetve az azt megalapozó, a felperes által előadott ténybeli és jogi nyilatkozatokat, továbbá a kártérítési keresettel kapcsolatban az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. Az elsőfokú bíróság megsértette továbbá a Pp. 346. § (5) bekezdését, mivel az elsőfokú határozat jogi indokolása nem terjed ki a kártérítési kereset jogalapjának megállapítását megalapozó tényekre és bizonyítékokra. Az elsőfokú bíróság döntéséből így egyáltalán nem derül ki, hogy milyen kártérítési igény jogalapját állapította meg, a jogi indokolás ebben körben teljesen hiányzik, csak annyi állapítható meg, hogy a kártérítést megalapozó jogellenes magatartás a módosított bérleti szerződés alperes általi megszegése. A kár bekövetkezését, a kár fajtáit, a károkozó magatartás és a károk közötti az okozati összefüggés fennállását az elsőfokú bíróság annak ellenére nem vizsgálta, hogy az alperes a kártérítési kereset jogalapját és összepszerűségét is vitatta.

[77] Ilyen körülmények között a közbenső ítélet meghozatalának Pp. 341. § (4) bekezdésben írt feltételei a keresettel érvényesített jog fennállásához szükséges tényállás

tisztázásának hiányában nem álltak fenn. Közbenső ítélet akkor hozható, ha a tárgyalást már csak a követelés összege vonatkozásában kell folytatni.

[78] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság rész- és közbenső ítéletét a közbenső ítéleti rendelkezés tárgyában hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárást az elsőfokú bíróságnak a perfelvételi szaktól kell lefolytatnia.

[79] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak figyelembe kell vennie, hogy a felperes kártérítési keresete több kártételt tartalmaz, egyrészt ingó dolgok értékcsökkenése, értékvesztése (3.622.515 forint), másrészt beruházási költség (15.000.000), harmadrészt az új bérlemény bérletével, kialakításával kapcsolatos költségek (82.760.000 forint) és elmaradt vagyoni előny (77.194.606 forint) címén azzal, hogy a kár összegét a megtérült tételekkel csökkentette. Az elsőfokú bíróságnak a kártérítés konjunktív feltételeinek fennállását minden kártétel vonatkozásában vizsgálnia kell.

[80] Az alperes fellebbezése érdemben nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a részítélettel jogerősen elbírált körben felmerült rész-perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése és 383. § (5) bekezdése alapján döntött. A kötbérigény tárgyában pervesztes alperes köteles a felperes jogi képviselőjével felmerült első- és másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján a felperes által felszámított munkadíjnak részítélettel elbírált pertárgy-értékkel arányos részében (37%), azaz bruttó 5.570 euróban határozta meg. Az alperes köteles továbbá a részítélettel elbírált kereseti kérelemmel arányos összegű kereseti illetéket (555.000 forint) is a felperesnek megfizetni.

[81] Ezt meghaladóan az ítéltábla a felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a részítéleti rendelkezésből következő arányra is figyelemmel (63%) a Pp. 386. § (3) bekezdésének alkalmazásával csupán megállapította, arról az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárás eredményéhez képest kell döntenie. A felek másodfokú eljárásban felmerült költségét a Pp. 82. § (3) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozta meg. A felperesnek így bruttó 3.163 euró ügyvédi munkadíjból, míg az alperesnek 1.575.000 forint fellebbezési illetékből és 1.000.000 + áfa ügyvédi munkadíjból álló perköltsége merült fel.

Budapest, 2024. november 21.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.

előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.

bíró